

Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados Financieros Semestrales Resumidos
Consolidados e Informe de Gestión intermedio
correspondientes al período de seis meses
terminado el 30 de junio de 2009

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes

Balances de situación resumidos consolidados al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008

(Miles de Euros)

ACTIVO	30-06-09	31-12-08	PASIVO	30-06-09	31-12-08
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO: (Nota 11)		
Inmovilizado intangible (Nota 6)	2.020	1.739	Capital social	1.951	1.312
Inmovilizado material (Nota 7)	106.228	108.088	Prima de emisión	155.578	7.838
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	460.183	465.240	Reservas	276.247	216.109
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos (Nota 9)	67.421	59.898	Diferencias de conversión	(11.448)	(9.270)
Participaciones en sociedades asociadas	52.438	45.023	Ajustes en patrimonio por valoración	(27.540)	(7.684)
Créditos a sociedades vinculadas	14.983	14.875	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(32.189)	(46.359)
Otros activos financieros no corrientes (Nota 9)	7.189	12.997	Patrimonio neto atribuido a accionistas de la soc.dominante	362.599	161.946
Instrumentos financieros derivados	-	85	Intereses de accionistas minoritarios	52.324	273.286
Activos por impuestos diferidos	67.046	50.747	TOTAL PATRIMONIO NETO	414.923	435.232
Fondo de comercio de Consolidación (Nota 6)	15.436	15.436			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	725.523	714.230	PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones a largo plazo (Nota 12)	16.549	16.916
			Deuda financiera no corriente (Nota 13)	1.411.193	841.072
			Instrumentos financieros derivados	40.665	23.455
			Pasivos por impuestos diferidos	102.878	106.899
			Otros pasivos no corrientes	172	-
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.571.457	988.342
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Existencias (Nota 10)	1.508.554	1.451.887	Provisiones a corto plazo	40.757	37.538
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	726.327	835.774	Deudas financiera corriente (Nota 13)	478.063	871.373
Instrumentos financieros derivados	7	873	Instrumentos financieros derivados	-	39
Otros activos financieros corrientes	21.748	5.538	Deudas con Sociedades vinculadas (Nota 16)	14.250	17.357
Efectivo y otros activos líquidos equivalente	143.481	143.791	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	606.190	802.212
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2.400.117	2.437.863	TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.139.260	1.728.519
TOTAL ACTIVO	3.125.640	3.152.093	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	3.125.640	3.152.093

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2009.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas
correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2008

(Miles de Euros)

	30-06-09	(*) 30-06-08
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 5)	541.443	634.440
Otros ingresos de explotación	4.275	15.801
Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias	-	6.356
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	2.847	(19.196)
Aprovisionamientos	(381.265)	(450.854)
Consumo de materias primas y otros materiales consumibles	(109.379)	(134.082)
Trabajos realizados por otras empresas	(256.659)	(303.362)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (Nota 10)	(15.227)	(13.410)
Gastos de personal	(74.803)	(94.345)
Otros gastos de explotación	(78.967)	(79.977)
Dotación a la amortización (Notas 6, 7 y 8)	(7.273)	(7.584)
Exceso de provisiones	1.177	26
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	(1.493)	(6.645)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	5.941	(1.978)
Ingresos financieros	8.507	10.691
Gastos financieros (Nota 13)	(48.835)	(39.300)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	(4.406)	-
Diferencias de cambio	(1.223)	(381)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	78	1.456
RESULTADO DE FINANCIERO	(45.879)	(27.534)
Resultado de entidades valoradas por el método de participación (Nota 9)	(154)	(388)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(40.092)	(29.900)
Impuestos sobre beneficios	10.495	3.097
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(29.597)	(26.803)
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (pérdidas)	2.592	(9.059)
RESULTADO DEL EJERCICIO (pérdidas)	(32.189)	(17.744)
Beneficio por acción: (euros/acción)		
-Básico	(1,51)	(81,16)
-Diluido	(1,51)	(81,16)

(*) Datos no auditados.

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades dependientes

Estados de Flujos de Efectivo resumidos consolidados
correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2008
(Miles de euros)

	30-06-09	30-06-08 (*)
Recursos generados por operaciones:		
(+) Resultado antes de impuestos	(40.092)	(29.900)
(+) Dotación a la amortización	7.273	7.584
(+/-) Variación de las provisiones de explotación	22.476	22.145
(-) Ingresos financieros	(8.507)	(10.691)
(+) Gastos financieros	48.835	39.300
(+/-) Diferencias de cambio	1.223	381
(+/-) Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros	4.406	-
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de participación	154	388
(+/-) Otras ganancias o pérdidas	12	2.883
Total Recursos generados por operaciones	35.780	32.090
Ajuste por otros resultados		
(-) Impuesto sobre beneficios pagado en el ejercicio	-	3.096
(+/-) (Incremento) / Disminución del capital corriente operativo	(160.780)	(320.216)
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación	2.637	(10.608)
1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERIA POR OPERACIONES	(122.363)	(295.638)
Inversiones:		
(-) Inmovilizado intangible	(795)	(1.754)
(-) Inmovilizado material	(5.917)	-
(-) Inversiones inmobiliarias	(1.588)	(3.416)
(-) Inversiones en empresas vinculadas	(1.011)	-
(-) Participaciones y otros activos financieros	(773)	-
Total Inversiones	(10.084)	(5.170)
Desinversiones:		
(-) Inmovilizado intangible	-	44.140
(-) Inmovilizado material	2.301	14.313
(-) Inversiones inmobiliarias	31	19.060
(+) Inversiones en empresas vinculadas	307	25.383
(+) Participaciones y otros activos financieros	-	38.842
Total Desinversiones	2.639	141.738
Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión:	(15.344)	77.955
2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERIA POR INVERSIONES	(22.789)	214.523
Otros cobros / (pagos) por operaciones con valores propios	9.288	(48.410)
Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero	195.671	154.644
No corriente	195.671	(58.638)
Corriente	-	213.282
Intereses netos:	(49.364)	(11.044)
Cobrados	8.507	10.691
Pagados	(57.871)	(21.735)
Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	(10.753)	(66.108)
3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERIA POR FINANCIACION	144.842	29.082
FLUJOS TOTALES DE TESORERIA DEL EJERCICIO	(310)	(52.033)
SALDO INICIAL DE TESORERIA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES	143.791	106.208
Movimiento habido en el ejercicio	(310)	(52.033)
SALDO FINAL DE TESORERIA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES	143.481	54.175

(*) Datos no auditados.

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo resumido consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes

Estados totales de cambio en el patrimonio neto resumidos consolidados
correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 y 2008

(Miles de Euros)

	Capital social	Prima de emisión	Reserva legal	Otras Rvas. soc.dominante	Reservas consolidadas		Dif. de conversión	Ajustes al patrimonio	Resultado del ejercicio	Patrim.Neto atrib. a la Soc.domin.	Intereses minoritarios	Patrimonio neto total
					Soc.Grupo	Soc.Asoc.						
Saldo al 31 de diciembre de 2007	1.312	7.838	263	32.861	117.982	13.098	(8.257)	2.866	34.457	202.420	370.824	573.244
Distribución del beneficio del ejerc.2007												
-A reservas	-	-	-	959	25.385	2.647	-	-	(28.991)	-	-	-
-A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(1.175)	-	-	(1.175)	(946)	(2.121)
Variación del perímetro de consolidación	-	-	-	-	17.243	-	-	-	-	17.243	(63.850)	(46.607)
Ajustes al patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	(2.271)	8.461	(519)	-	-	-	5.671	(5.913)	(242)
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	1.162	(17.744)	(16.582)	(7.902)	(24.484)
Saldo al 30 de junio de 2008 (*)	1.312	7.838	263	31.549	169.071	15.226	(9.432)	4.028	(12.278)	207.577	292.213	499.790
Saldo al 31 de diciembre de 2008	1.312	7.838	263	31.549	169.071	15.226	(9.270)	(7.684)	(46.359)	161.946	273.286	435.232
Distribución del beneficio del ejerc.2008												
-A reservas	-	-	-	5.071	(51.430)	-	-	-	46.359	-	-	-
-A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ampliación de capital y fusión (Nota 1)	639	147.740	-	130.528	(47.033)	-	-	-	-	231.874	(214.617)	17.257
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(2.178)	-	-	(2.178)	(1.455)	(3.633)
Variación del perímetro de consolidación (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.650	1.650
Otros (Nota 1)	-	-	-	-	26.967	(3.965)	-	(13.676)	-	9.326	(9.132)	194
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(6.180)	(32.189)	(38.369)	2.592	(35.777)
Saldo al 30 de junio de 2009	1.951	155.578	263	167.148	97.575	11.261	(11.448)	(27.540)	(32.189)	362.599	52.324	414.924

(*) Datos no auditados.

Las Notas explicativas 1 a 17 adjuntas forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado resumido correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades dependientes

Estados de Ingresos y Gastos Reconocidos resumidos Consolidados
correspondientes a los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2009 y 2008

(Miles de euros)

	(Debe)/Haber	
	30-06-09	30-06-08 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(29.597)	(26.803)
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO		
Por cobertura de flujos de efectivo	(9.305)	3.226
Efecto impositivo	2.792	(968)
	(6.513)	2.258
TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS		
Por cobertura de flujos de efectivo	476	87
Efecto impositivo	(143)	(26)
	333	61
TOTAL INGRESOS/(GASTOS) RECONOCIDOS	(35.777)	(24.484)
a) Atribuidos a la entidad dominante	(38.369)	(16.582)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	2.592	(7.902)

(*) Datos no auditados.

Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes

Notas Explicativas a los Estados Financieros
Semestrales Resumidos Consolidados correspondientes
al período de seis meses terminado el 30 de junio de
2009.

1. Actividad del Grupo

Grupo Empresarial San José, S.A. (antigua Udra, S.A., y en lo sucesivo “la Sociedad dominante”), sociedad de duración indefinida, se constituyó el 18 de agosto de 1987, mediante escritura otorgada en Pontevedra ante el notario de la misma D. Rafael Sanmartín Losada, bajo el número 1539 de Protocolo.

La Sociedad dominante ha cambiado su denominación social por la actual de “Grupo Empresarial San José, S.A.” en virtud del acuerdo adoptado por su Junta General de Accionistas de 27 de junio de 2008, elevada a público e inscrito en el Registro Mercantil con fecha 17 de julio de 2009, que también aprobó la consiguiente modificación de Estatutos.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra en el folio 88 del Libro 586 de Sociedades, inscripción 1ª de la hoja número 8119. Tiene asignado el C.I.F. número A-36.046.993.

Su domicilio social radica en Pontevedra, calle Rosalía de Castro, número 44.

Actividades

Las actividades que desarrollan las sociedades englobadas en el Grupo Empresarial San José, se clasifican en las siguientes unidades de negocio:

1. Promoción de toda clase de edificaciones de carácter inmobiliario.
2. Realización de toda clase de obra pública o privada, principalmente edificaciones, redes de comunicación vial y obras hidráulicas.
3. Compraventa, administración, explotación y cualquier otra operación análoga de toda clase de bienes inmuebles, rústicos o urbanos.
4. El arrendamiento de toda clase de bienes.
5. Diseño, construcción y gestión de instalaciones eléctricas y de energías renovables.
6. Almacenamiento, distribución, compraventa e importación de productos manufacturados.
7. Gestión y reclutamiento de personal para empresas, asociaciones u organismos de toda índole.
8. Estudio, diseño, desarrollo y compraventa de todo tipo de componentes, productos y sistemas electrónicos, informáticos y de telecomunicaciones, acústica e imagen.

9. Mantenimiento integral de instalaciones hospitalarias, mantenimiento de quirófanos y equipos electromédicos, fabricación y venta de sistemas integrados para quirófanos, UCI y habitación de pacientes.
10. Realización de estudios, proyectos e instalaciones de acondicionamiento por aire, calefacción, frío industrial y fontanería; compra venta o fabricación de toda clase de mecanismo relacionado con dicha actividad; representar y vender productos de otras empresas.
11. Sanidad: realización de instalaciones hospitalarias así como mantenimientos en el ámbito de la Sanidad tanto pública como privada; instalaciones y mantenimientos de electromedicina y gases.
12. Instalaciones y servicios: realización de instalaciones integrales, instalaciones eléctricas, instalaciones mecánicas, hidráulicas, proyectos llave en mano e instalaciones especiales, así como el mantenimiento de otro todo tipo de instalaciones no sanitarias como industriales, patrimonios, etc.
13. Infraestructuras y transporte: realización de estudios, proyectos e instalaciones en el ámbito de las infraestructuras y el transporte, lo que incluye aeropuertos, puertos marítimos, ferrocarriles y otro tipo de vías de comunicación.
14. Energía y Medio Ambiente: realización de estudios y proyectos enfocados tanto a la producción y venta de energía como mantenimientos industriales, tratamiento de aguas residuales, instalaciones de plantas de tratamientos de agua, y otro tipo de actividades relacionadas con el Medio Ambiente.

Las sociedades del Grupo cuyas actividades tienen alguna exigencia con temas medioambientales, han adoptado las medidas pertinentes en relación a dichos aspectos con el objeto de cumplir con la legislación vigente al respecto. Debido a que dichas exigencias no se considera que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de éstas, no se incluyen desgloses específicos en los Estados Financieros semestrales resumidos consolidados.

En ningún caso se entenderán comprendidas en el objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija cualquier clase de autorización administrativa de la que no disponga la Sociedad.

Del mismo modo, la Sociedad Dominante podrá suscribir, comprar y por cualquier título adquirir acciones y/o participaciones sociales en otras Sociedades Anónimas y/o Limitadas, aún cuando el objeto social de las mismas no coincida con el que es propio de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A., pudiendo asimismo y como tal Sociedad constituir nuevas Sociedades Anónimas o Limitadas con otras personas físicas o jurídicas, cualquiera que sea el objeto o actividad de lícito comercio que se establezca para las Sociedades de nueva creación.

Asimismo, GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A., cabecera del Grupo San José, tiene como objeto fundamental la dirección y el control del conjunto de las actividades empresariales que desarrollen las sociedades en cuyo capital participa GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. de forma significativa y duradera.

Las actividades englobadas en el Grupo Empresarial San José, S.A. están encabezadas por Grupo Empresarial San José, S.A. que a su vez engloba Constructora San José, S.A. (construcción), Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (antes Inmobiliaria Udra, S.A.) (inmobiliaria), Sanjose Tecnologías, S.A.U. (energía e industrial) y Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A. (desarrollos urbanísticos).

Fusión de Udra, S.A. (actual GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.) con Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udramed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.

El 7 de abril de 2008, los Administradores de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antigua Udra, S.A., sociedad absorbente) y de las sociedades dependientes Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udramed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.,

suscribieron un “Proyecto de Fusión por Absorción”, que fue presentado para su depósito en los Registros Mercantiles de Pontevedra, Madrid y Valladolid, para su posterior publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME).

Con fechas 19 y 20 de mayo de 2008, se elaboraron los preceptivos Informe de Experto Independiente sobre el contenido del Proyecto de Fusión y sobre el patrimonio social aportado por las sociedades absorbidas y el Informe de los Administradores explicando y justificando de forma detallada el Proyecto de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones y a las especiales dificultades de valoración encontradas.

El citado “Proyecto de Fusión” fue aprobado por las respectivas Juntas Generales de Accionistas o de Socios, o por los Socios Únicos, de las sociedades que intervienen en el proceso de fusión, en sus reuniones celebradas el 26 y 27 de junio de 2008, en todos los casos. No obstante, a fecha 31 de diciembre de 2008, la escritura pública correspondiente y su presentación en los Registros Mercantiles procedentes, se encontraba en proceso de formalización.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se entienden realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad (sociedad absorbente) es la del 1 de enero de 2008. La inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil se ha realizado con fecha 17 de julio de 2009. Tras el perfeccionamiento de dicha operación, con fecha 20 de julio de 2009 la Sociedad dominante ha pasado a cotizar en la Bolsa de Valores.

Una vez perfeccionado dicho proceso de fusión, la sociedad GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antigua Udra, S.A.) ha pasado a ocupar la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición de los patrimonios de las sociedades absorbidas.

El mencionado proceso de Fusión conlleva la integración en los Estados Financieros Consolidados del Grupo, el 100% de los saldos a fecha 30 de junio de 2009, de la Sociedad Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L. sobre la que se ejercía control conjunto al 31 de diciembre de 2008, por lo que se integró por el método de integración proporcional. El efecto en el Patrimonio Neto consolidado del grupo al 30 de junio de 2009 asciende a 17.257 miles de euros.

Adicionalmente, el perfeccionamiento de dicha fusión conlleva que ciertos efectos (por ejemplo, el ajuste al Patrimonio) en el Patrimonio Neto, que a 31 de diciembre de 2008 se asignaban al socio minoritarios, a fecha 30 de junio de 2009 pasen a afectar directamente a los accionistas de la Sociedad Dominante.

La operación de fusión se ha acogido al Régimen especial tributario previsto en el Capítulo VIII, del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, lo cual será comunicado formalmente a la Administración Tributaria.

Ampliación de capital social en San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (antes Inmobiliaria Udra, S.A.)

Los accionistas de San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A., reunidos en Junta General Extraordinaria el 19 de septiembre de 2008, acordaron una ampliación de capital, mediante aportación no dineraria, con exclusión total del derecho de suscripción preferente de los Accionistas minoritarios de la Sociedad Dominante, de acuerdo con los siguientes términos:

- Aumento del capital social en un importe de 161.119.680 euros, mediante la emisión de 26.853.280 acciones de 6 euros de valor nominal cada una, y con una prima de emisión de 8,18736755 euros por acción, lo que representará una prima de emisión total de 219.857.673 euros.
- Los términos del aumento de capital propuesto se corresponde con el valor razonable de las acciones de la Sociedad, a efectos de lo previsto en el art.159 de la Ley de Sociedades Anónimas, según lo que resulta del informe del experto independiente nombrado por el Registro Mercantil de Pontevedra, D.José María Gredilla Bastos.

- Las nuevas acciones emitidas en contrapartida serán atribuidas íntegramente a la sociedad GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A., que procederá a la suscripción. El desembolso de su total precio de emisión se efectuará mediante la aportación y consecuente transmisión a la Sociedad de la totalidad de los activos y pasivos que integren el negocio inmobiliario de dicha entidad aportante, una vez se haya producido la fusión mediante la absorción de las sociedades inmobiliarias en las que participa. La aportación dineraria se valorará en su conjunto en 380.977.353 euros, cantidad que se corresponde con el importe del aumento de capital propuesto (en concepto de nominal y prima de emisión).

La eficacia del aumento de capital se someterá a la condición suspensiva consistente en la inscripción en los Registros Mercantiles correspondientes de las escrituras públicas en virtud de las cuales se formalice: (i) La fusión mediante absorción simultánea por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y cinco de sus sociedades participadas; y (ii) La fusión mediante la absorción simultánea de Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udramed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L., como sociedades absorbidas por parte de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antigua Udra, S.A.), como sociedad absorbente. A la fecha actual, no se dan las condiciones suspensivas. Es intención de la Sociedad dominante ultimar la presente operación de ampliación de capital a principios del ejercicio 2010.

Fusión de Sanjose Tecnologías, S.A.U. y las sociedades participadas: Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U.

Las Juntas Generales Ordinarias de Sanjose Tecnologías, S.A.U., Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U., de fecha 30 de junio de 2008, aprobaron el proyecto de fusión de dichas sociedades, mediante absorción de todas ellas por parte de Sanjose Tecnologías, S.A.U. Los balances de fusión aprobados corresponden a los cerrados al 31 de diciembre de 2007, que fueron incluidos en las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio.

La citada fusión se ha producido mediante la absorción de Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U. por Sanjose Tecnologías, S.A.U., adquiriendo la sociedad absorbente el íntegro del patrimonio de las absorbidas mediante la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de cualquier tipo de las sociedades absorbidas a la absorbente que los adquiere y asume a título de sucesión universal, quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, que quedarán disueltas sin liquidación una vez se produzca la inscripción definitiva en el Registro Mercantil.

Siendo Sanjose Tecnologías, S.A.U. titular de la totalidad de las acciones de Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U., no es necesaria la ampliación de capital de la absorbente, ni la fijación del tipo de canje de las acciones así como tampoco es necesaria la elaboración de los informes de los Administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 250 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Los elementos patrimoniales transmitidos en la fusión se han incorporado en los libros de Sanjose Tecnologías, S.A. por los mismos valores que tenían en los libros de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas deben considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de Sanjose Tecnologías, S.A. es la del 1 de enero de 2008.

La mencionada operación de fusión se ha sometido al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII del R.D.L. 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

No existen beneficios fiscales disfrutados por Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U., respecto de los que Sanjose Tecnologías, S.A. deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 90 del mencionado R.D.L. 4/2004.

Fusión de Constructora San José, S.A. y las sociedades participadas: Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación., S.L.U.

La Junta General de Accionistas de Constructora San José, S.A., celebrada el 28 de junio de 2008, y las Juntas Generales del Accionista/Socio único de Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación., S.L.U., de fecha 30 de junio de 2008, aprobaron el proyecto de fusión de dichas sociedades, mediante absorción de todas ellas por parte de Constructora San José, S.A. Los balances de fusión aprobados corresponden a los cerrados al 31 de diciembre de 2007, que fueron incluidos en las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio.

La citada fusión se ha producido mediante la absorción de Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación., S.L.U. por Constructora San José, S.A., adquiriendo la sociedad absorbente el íntegro del patrimonio de las absorbidas mediante la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de cualquier tipo de las sociedades absorbidas a la absorbente que los adquiere y asume a título de sucesión universal, quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, que quedan disueltas sin liquidación una vez que se ha elevado a público el acuerdo de fusión y ha quedado inscrito en el Registro Mercantil con fecha 17 de febrero de 2009.

Siendo Constructora San José, S.A. titular de la totalidad de las acciones de Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación., S.L.U., no es necesaria la ampliación de capital de la absorbente, ni la fijación del tipo de canje de las acciones así como tampoco es necesaria la elaboración de los informes de los Administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 250 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Los elementos patrimoniales transmitidos en la fusión se han incorporado en los libros de Constructora San José, S.A. por los mismos valores que tenían en los libros de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas deben considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de Constructora San José, S.A. es la del 1 de enero de 2008.

La mencionada operación de fusión se ha sometido al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII del R.D.L. 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Fusión de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. con sus sociedades participadas Parzara, S.L.U., Guadalmina Inversiones, S.L.U., Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.U., Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Parque Usera, S.L.

El 7 de abril de 2008, los Administradores de la sociedad del Grupo "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A." (sociedad absorbente) y de sus sociedades dependientes Parzara, S.L.U., Guadalmina Inversiones, S.L.U., Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.U., Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Parque Usera, S.L., suscribieron un "Proyecto de Fusión por Absorción", que fue presentado para su depósito en los Registros Mercantiles de Madrid y Valladolid, para su posterior publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME).

El citado "Proyecto de Fusión" ha sido aprobado por las respectivas Juntas Generales de Accionistas o de Socios, o por los Socios Únicos, de las sociedades que intervienen en el proceso de fusión, en sus reuniones celebradas el 26 de junio de 2008, en todos los casos y ha sido inscrito en el Registro Mercantil con fecha 16 de junio de 2009.

Una vez perfeccionado dicho "Proceso de Fusión" la Sociedad Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. (actualmente, y en virtud del procedo de fusión comentado anteriormente, Grupo Empresarial San José, S.A.) ha pasado a ocupar la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición de los patrimonios de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se entenderán realizadas a efectos contables por cuenta de "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A." (sociedad absorbente) es la del 1 de enero de 2008.

Dado que, a la fecha de fusión, la totalidad de los capitales de las sociedades absorbidas eran, directa o indirectamente, propiedad de la sociedad absorbente, no procede aumentar el capital social de ésta última, ni efectuar canje de acciones o participaciones, ni ha resultado necesaria la elaboración de los Informes de los Administradores y de los Expertos Independientes acerca del Proyecto de Fusión.

La operación de fusión se ha acogido al Régimen especial tributario previsto en el Capítulo VIII, del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, lo cual será comunicado formalmente a la Administración Tributaria.

2. Bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados

2.1 Principios contables

Las cuentas anuales consolidadas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades dependientes (Grupo San José o "el Grupo") correspondientes al ejercicio 2008 fueron formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante en la reunión del Consejo de Administración celebrada el 31 de marzo de 2009 y aprobadas en la Junta General el 30 de junio de 2009, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (en adelante "NIIF-UE", descritos en las Notas 2 a 4 de la memoria de dichas cuentas anuales consolidadas), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF-UE, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo San José al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan de acuerdo con la NIC 34 sobre Información Financiera Intermedia y han sido elaborados por los Administradores del Grupo el 10 de agosto de 2009, todo ello conforme a lo previsto en el artículo 12 del Real Decreto 1362/2007.

De acuerdo con lo establecido por la NIC 34, la información financiera intermedia se prepara únicamente con la intención de poner al día el contenido de las últimas cuentas anuales consolidadas formuladas por el Grupo, poniendo énfasis en las nuevas actividades, sucesos y circunstancias ocurridos durante el semestre y no duplicando la información publicada previamente en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. Por lo anterior, para una adecuada comprensión de la información que se incluye en estos estados financieros semestrales resumidos consolidados, los mismos deben leerse conjuntamente con las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008.

Las cuentas anuales consolidadas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. fueron preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus estados financieros semestrales intermedios siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

Las políticas y métodos contables utilizados en la elaboración de los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados son las mismas que las aplicadas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008.

Durante el primer semestre del 2009 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados:

		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a Partir de
Normas y modificaciones de normas:		
NIIF 8	Segmentos operativos	1 de enero de 2009
Revisión de NIC 23	Costes por intereses	1 de enero de 2009
Revisión de NIC 1	Presentación de estados financieros	1 de enero de 2009
Revisión de NIIF 3	Combinaciones de negocios	1 de julio de 2009
Modificación de NIC 27	Estados financieros consolidados y Separados	1 de julio de 2009
Modificación de NIIF 2	Pago basado en acciones	1 de enero de 2009
Modificación de NIC32 y NIC 1	Instrumentos financieros con opción de venta a valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación	1 de enero de 2009
Modificación de NIIF1	Coste de una inversión en estados financieros separados de una entidad	1 de enero de 2009
Modificación NIC 39 (1)	Elementos designables como partida cubierta	1 de julio de 2009
Interpretaciones:		
CINIIF 12	Acuerdos de concesión de servicios	29 de marzo de 2009
CINIIF 13	Programas de fidelización de clientes	1 de enero de 2009 (2)
CINIIF 14	NIC 19 – El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción	1 de enero de 2009 (2)
CINIIF 15 (1)	Acuerdos para la construcción de inmuebles	1 de enero de 2009
CINIIF 16	Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero	1 de octubre de 2008
CINIIF 17 (1)	Distribución de activos no monetarios a accionistas	1 de julio de 2009

(1) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de estos estados financieros.

(2) Fecha de aplicación obligatoria de acuerdo con su aprobación en el Boletín Oficial de la Unión Europea.

Este detalle se recogía en la Nota 2.1. de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, y definitivamente su entrada en vigor no ha supuesto ningún impacto significativo para el Grupo.

2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

Los resultados consolidados y la determinación del patrimonio consolidado son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimación seguidos por los Administradores de la Sociedad dominante para la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2008.

En los estados financieros semestrales resumidos consolidados se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones, realizadas en función de la mejor información disponible, se refieren a:

1. El gasto por impuesto de sociedades que, de acuerdo con la NIC 34, se reconoce en períodos intermedios sobre la base de la mejor estimación del tipo impositivo medio ponderado que el Grupo espera para el período anual.
2. La vida útil de los activos materiales e intangibles (Notas 7 y 10 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, y Notas 7 y 6 de las presentes Notas Explicativas).
3. La valoración de los fondos de comercio de consolidación (Nota 9 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, y Nota 6 de las presentes Notas Explicativas).
4. Las estimaciones de carácter presupuestario que se tienen en consideración a efectos del reconocimiento del resultado en contratos en los que aplica el grado de avance económico (áreas de construcción e industrial) (Nota 4.12 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008).
5. El valor de mercado de los activos inmobiliarios ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes a fecha 30 de junio de 2009. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo al método de descuento de flujos de caja para el patrimonio en renta, método conforme con los criterios establecidos por “*The Royal Institution of Chartered Surveyors*” (RICS) (Notas 7, 8 y 12 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, y Notas 7, 8 y 10 de las presentes Notas Explicativas).
6. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de carácter indeterminado o contingentes (Nota 4.17 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 y véase Nota 12 de las presentes Notas Explicativas).
7. La clasificación de los arrendamientos como operativos o financieros (Nota 4.6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008).
8. El valor razonable de determinados activos no cotizados (Nota 13.4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008).
9. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Nota 4.9 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008).
10. El valor razonable de los activos y pasivos adquiridos en combinaciones de negocios (Nota 2.4. de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (*al alza o a la baja*) al cierre del ejercicio o en ejercicios posteriores, lo que se haría, en el caso de que fuera preciso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios afectados, tal y como se establece en la NIC 8.

Durante el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 no se han producido cambios significativos en los juicios y estimaciones contables utilizados por el Grupo en el cierre de las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2008.

2.3 Moneda

Los estados financieros semestrales resumidos consolidados se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo SAN JOSÉ. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas establecidas en la Nota 4.14. de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008.

El detalle de los principales tipos de cambio de cierre y medios del período utilizados en el proceso de elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados, son los siguientes:

País	Moneda	Tipo de Cambio de Cierre a 30/06/09	Tipo de Cambio Medio a 30/06/09
Estados Unidos	Dólar EEUU	1,41	1,43
México	Peso mexicano	18,54	17,26
Argentina	Peso argentino	5,32	4,76
Panamá	Balboa panameño	1,38	1,45
Perú	Soles peruanos	4,14	4,33
Rep. Dominicana	Peso dominicano	49,71	48,07

Ninguno de estos países tiene la consideración de economía hiper-inflacionaria conforme a la NIC 29.

2.4 Provisiones y pasivos contingentes

En las Nota 15 y 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008 se facilita información sobre las provisiones, pasivos contingentes y garantías comprometidas con terceros a dicha fecha. Durante los seis primeros meses del ejercicio 2009 no se han producido cambios significativos distintos a los recogidos en esta información intermedia.

2.5 Estacionalidad de las transacciones del Grupo

La actividad más representativa del Grupo es la de Construcción, actividad sujeta a estacionalidad, siendo la producción del primer semestre (teniendo en cuenta la media de los últimos ejercicios) entre un 45% y un 48% de la producción total del ejercicio anual, pudiendo variar en función de los proyectos que se inicien en el segundo semestre del ejercicio.

2.6 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en las presentes Notas Explicativas sobre las diferentes partidas de los estados financieros semestrales resumidos consolidados u otros asuntos, el Grupo, de acuerdo con la NIC 34, ha tenido en cuenta la importancia relativa.

2.7 Hechos posteriores

Con fecha 7 de julio de 2009 se ha procedido a resolver la venta de acciones de la sociedad Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. realizada con fecha 15 de junio de 2009, aceptando las partes la calificación de nulidad, con plenos efectos retroactivos al día 15 de junio de 2009, con la recuperación por las Sociedades del Grupo vendedoras de la titularidad íntegra de las acciones que se incluyeron en la operación citada.

El 17 de julio de 2009 se ha llevado a cabo la inscripción en el Registro Mercantil de Pontevedra de la operación de fusión de Udra, S.A. (actual GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.) con Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udamed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.

Con la inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de fusión mencionada, ha quedado perfeccionada la operación de desdoblamiento de las acciones de la Sociedad dominante y posterior ampliación de capital (véase Nota 11.1)

Dada la importancia de dichas operaciones, y teniendo en cuenta que se ha realizado con efectos contables plenos a partir del 1 de enero de 2008, o bien se ha resuelto sobre su nulidad en el primer caso, se han entendido como plenamente perfeccionadas a efectos de la elaboración de los estados financieros semestrales resumidos consolidados a 30 de junio de 2009.

2.8 Estado de flujo de efectivo resumido consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: son las entradas y salidas de efectivo y equivalentes de efectivo.
2. Actividades de explotación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.
3. Actividades de inversión: son las de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
4. Actividades de financiación: son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte del Grupo.

A efectos de la elaboración de los estados de flujos de efectivo resumidos consolidados, se ha considerado como "efectivo y equivalentes de efectivo" la caja y depósitos bancarios a la vista, así como aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

3. Cambios en la composición del Grupo

En la Nota 2.4 y Anexos I, II y III de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, se facilita información relevante sobre las sociedades del Grupo que fueron consolidadas a dicha fecha y sobre las valoradas por el método de la participación.

Durante los primeros seis meses del ejercicio 2009 se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. Con fecha 17 de julio de 2009 se ha llevado a cabo la inscripción en el Registro Mercantil de Pontevedra de la operación de fusión de Udra, S.A. (actual GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.) con Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udramed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L. (véase Nota 1). En consecuencia:

- 1.1. Las citadas sociedades absorbidas quedan disueltas.

- 1.2. Se ha ampliado capital en la sociedad absorbente con el objeto de dar entrada en su accionariado, en base a una determinada ecuación de canje, a los accionistas minoritarios de las sociedades absorbidas (véanse Notas 2.7 y 11)

2. Se han perfeccionado igualmente las siguientes fusiones, y en consecuencia quedan disueltas las sociedades absorbidas a favor de las absorbentes:

- 2.1. Fusión de Sanjose Tecnologías, S.A.U. y las sociedades participadas: Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U.

- 2.2. Fusión de Constructora San José, S.A. y las sociedades participadas: Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación., S.L.U.

- 2.3. Fusión de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. con sus sociedades participadas Parzara, S.L.U., Guadalmina Inversiones, S.L.U., Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.U., Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Parque Usera, S.L.

3. En el primer semestre del 2009, la Asamblea General Extraordinaria de la sociedad del grupo "Constructora San José Argentina, S.A.", aprobó el aumento de capital de ésta en 552.094 acciones de valor nominal de 1 peso argentino cada una. Dicha ampliación de capital ha sido íntegramente suscrita y desembolsada por la sociedad "Udra México, S.A. de C.V.". El porcentaje de participación del Grupo en esta sociedad ha pasado del 90% a fecha 31 de diciembre de 2008 al 92,75% al 30 de junio de 2009.

4. El 23 de abril de 2009 se elevó a público la operación de compraventa de acciones de la sociedad del Grupo "Poligeneracio Parc de L'Alba ST-4, S.A.", sociedad cuya actividad se centra en la construcción, puesta en marcha y mantenimiento de centrales de poligeneración de energía eléctrica, por la cual la sociedad del Grupo "Tecocontrol, S.A.", que participaba en ésta en un 86% a fecha 31 de diciembre de 2008, ha vendido un total de 600.000 acciones de la primera a terceros, tal y como estaba comprometido inicialmente con el resto de accionistas (dicha operación no ha generado resultado alguno para el Grupo). En consecuencia, a fecha 30 de junio de 2009, el Grupo San José (a través de Tecocontrol, S.A.) participa en el 76% del capital social de "Poligeneracio Parc de L'Alba ST-4, S.A."

5. Durante el primer semestre del ejercicio 2009, se han llevado a cabo dos operaciones de ampliación de capital en la Sociedad del Grupo "Xornal de Galicia, S.A."

En consecuencia, el capital social de Xornal de Galicia, S.A a fecha 30 de junio de 2009 se compone de 360 mil acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, estando plenamente suscritas y desembolsadas. El Grupo San José, a través de Udra Medios, S.A.U. ha pasado de ostentar el 100% del capital de esta sociedad a fecha 31 de diciembre de 2008, a tener un 79,15% a 30 de junio de 2009.

6. El 15 de enero de 2009, la sociedad del Grupo "Udra Medios, S.A.U." procedió a la constitución de la sociedad "Udramedios Editorial de Galicia, S.L.", con un capital social inicial de 4.000 euros, representado por 400 participaciones sociales de 10,00 euros de valor nominal cada una, estando plenamente suscritas y desembolsadas por Udra Medios, S.A.U.

7. En el ejercicio 2008, el Grupo San José a través de su participada "Constructora San José, S.A." pasó a ostentar el 52,5% del capital social de la sociedad portuguesa "Zivar, Invetimentos Imobiliarios, S.A.". (Nota 2.4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008). Debido a que el efecto era poco relevante, se optó en dicha fecha por no incluir esta participación en el perímetro de consolidación. A fecha 30 de junio de 2009, dicha sociedad se está incluyendo en el perímetro de consolidación, por el método de integración global.
8. Durante el primer semestre de 2009 la Sociedad del Grupo "Centro Comercial Panamericano, S.A." amplió su participación en el capital de su empresa participada "Panamerican Mall" por importe de 24.022 miles de pesos, mediante la capitalización de créditos comerciales, por lo que el capital social de ésta última ha pasado de 405.721 miles de pesos argentinos a 429.743 miles de pesos. Dicha operación no ha supuesto variación alguna en el porcentaje de participación del Grupo en mencionada sociedad.
9. El 7 de mayo de 2009 la Sociedad del Grupo Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.(actual Grupo Empresarial San José, S.A.), asumió la ampliación de capital social de la Sociedad del Grupo Sofía Hoteles, S.L. en 14.213 miles de euros, hasta la cifra de 15.535 miles de euros mediante la creación de 2.364.902 nuevas participaciones sociales de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas mediante la aportación de dos fincas situadas en Málaga.

4. Distribución del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de distribución de beneficios correspondiente al ejercicio 2008, formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante, ha resultado aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de junio de 2009, siendo la siguiente:

	Miles de Euros	
	2008	2007
Bases de reparto:		
Resultado del ejercicio (Beneficio)	5.071	6.425
Aplicación:		
A Reservas voluntarias	5.071	959
A Dividendos-	-	5.466

5. Información por segmentos

En la Nota 6 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008, se detallan los criterios utilizados por la Sociedad para definir sus segmentos operativos. No ha habido cambios en los criterios de segmentación.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades.

Información de segmentos principales:

	Miles de euros											
	Construcción		Inmobiliarias y desarrollos urbanísticos		Energía e industrial		Comercial		Ajustes y otros		Total Grupo	
	jun-09	jun-08 (*)	jun-09	jun-08 (*)	jun-09	jun-08 (*)	jun-09	jun-08 (*)	jun-09	jun-08 (*)	jun-09	jun-08 (*)
Importe neto de la cifra de neg.:												
-Ventas externas	438.434	513.560	63.364	66.674	31.428	46.645	6.234	7.111	1.983	450	541.443	634.440
-Ventas entre segmentos	14.793	21.957	-	-	583	1.824	-	-	(15.376)	(23.781)	-	-
	453.227	535.517	63.364	66.674	32.011	48.469	6.234	7.111	(13.393)	(23.331)	541.443	634.440
Resultados:												
Resultado de la explotación	18.841	7.477	(12.121)	(12.150)	91	1.913	522	1.435	(1.392)	(654)	5.941	(1.978)
Participación en el rdo. emp. asociadas	-	(234)	(154)	-	-	-	-	-	-	(154)	(154)	(388)
Ingresos de inversiones	7.839	20.030	4.150	4.144	335	207	58	140	(3.875)	(13.830)	8.507	10.691
Gastos financieros y similares	(10.419)	(12.850)	(35.221)	(23.755)	(1.808)	(1.441)	5	(114)	(6.943)	(65)	(54.386)	(38.225)
Resultado antes de impuestos	16.261	14.425	(43.346)	(31.762)	(1.382)	679	585	1.461	(12.210)	(14.703)	(40.092)	(29.900)

(*) Datos no auditados

Las ventas entre segmentos se efectúan a precios de mercado.

	Miles de euros											
	Construcción		Inmobiliarias y desarrollos urbanísticos		Energía e industrial		Comercial		Ajustes y otros		Total Grupo	
	jun-09	2008	jun-09	2008	jun-09	2008	jun-09	2008	jun-09	2008	jun-09	2008
OTRA INFORMACIÓN:												
Adiciones de activos fijos-												
-En España	213	867	175	2.139	5.676	7.328	167	852	-	-	6.231	11.186
-En el extranjero	459	55.024	113	399	-	-	-	-	-	-	572	55.423
	672	55.891	288	2.538	5.676	7.328	167	852	-	-	6.803	66.609
Dotación a la amortización	(1.429)	(4.026)	(5.071)	(9.365)	(583)	(1.264)	(33)	(466)	(157)	51	(7.273)	(15.070)
BALANCE DE SITUACIÓN:												
Total Activo por segmentos-												
-En España	667.162	1.089.406	1.951.245	1.886.891	116.842	117.634	10.407	9.594	(95.595)	(434.056)	2.650.061	2.669.469
-En el extranjero	153.090	173.478	322.489	309.146	-	-	-	-	-	-	475.579	482.624
	820.252	1.262.884	2.273.734	2.196.037	116.842	117.634	10.407	9.594	(95.595)	(434.056)	3.125.640	3.152.093
Total Pasivo por segmentos	668.848	1.018.318	1.875.023	1.773.039	105.526	103.559	3.181	2.779	58.140	(180.834)	2.710.718	2.716.861

No existen activos no operativos por importes significativos.

Información de segmentos secundarios

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

	Miles de euros					
	Ingresos		Activos Totales		Adiciones al inmovilizado Material e inversiones inmobiliarias	
	jun-09	jun-08 (*)	jun-09	dic-08	jun-09	dic-08
España	446.508	539.400	2.647.785	2.669.469	6.355	11.186
Portugal	53.455	57.395	278.915	173.364	92	411
Estados Unidos	-	-	6.877	7.338	-	-
Argentina	34.900	22.133	123.382	256.563	284	54.383
Uruguay	-	-	153	153	-	-
Perú	5.921	6.787	41.155	12.281	30	531
Panamá	17	26	1.225	1.315	-	-
Francia	642	136	16.430	17.231	42	-
Alemania	-	-	-	-	-	-
Rep. Dominicana	0	8.563	9.718	789	-	-
Otros	-	-	-	13.590	-	98
Total	541.443	634.440	3.125.640	3.152.093	6.803	66.609

(*) Datos no auditados

6. Inmovilizado intangible

6.1 Fondo de comercio de consolidación

El desglose del saldo del epígrafe "Fondo de comercio" de los balances de situación resumidos consolidados, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2009	31.12.2008
Subgrupo Sanjose Tecnologías	738	738
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	600	600
San José Perú	1.601	1.601
Subgrupo San José Infraestructuras y Servicios	238	238
Rexa, S.A. (antigua Esparq Construcción, S.A.)	252	252
Inmobiliaria 2010, S.A. (antigua Espinosa arquitectos, S.A.)	1.136	1.136
Grupo Constructora San José, S.A.	6.770	6.770
Douro Atlántico, S.A.	2.987	2.987
Otros	1.114	1.114
Total	15.436	15.436
Menos- Pérdidas por deterioro acumuladas	-	-
Total neto	15.436	15.436

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que dispone la Dirección del Grupo, las provisiones de ingresos atribuibles al Grupo de estas sociedades soportan adecuadamente el valor neto de los fondos de comercio registrados

asignados a las correspondientes unidades generadoras de efectivo. Durante el primer semestre del ejercicio 2009 no se han producido pérdidas de valor sufridas por estos activos.

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación resumido consolidado en el primer semestre del ejercicio 2009 y en el ejercicio 2008, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2009	2008
Saldo inicial	15.436	60.550
Adiciones	-	1.601
Retiros	-	(3.231)
Asignación definitiva plusvalías Parquesol	-	(44.145)
Otros	-	661
Saldo final	15.436	15.436

En la Nota 9 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008, se describen los movimientos más significativos habidos en el presente epígrafe en el ejercicio 2008.

6.2 Otros activos intangibles

El movimiento de este epígrafe del balance de situación resumido consolidado durante el ejercicio 2008 y el primer semestre del ejercicio 2009, son los siguientes:

	Miles de Euros
Coste:	
Saldos al 1 de enero de 2008	932
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	3.425
Adiciones	462
Retiros	(12)
Trasposos y otros	(1.129)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	3.678
Amortización acumulada:	
Saldos al 1 de enero de 2008	(126)
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	(2.061)
Dotaciones	(330)
Retiros	11
Trasposos	567
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(1.939)
Pérdidas por deterioro al 31 de diciembre de 2008	-
Inmovilizado intangible neto	1.739

	Miles de Euros
Coste:	
Saldos al 31 de diciembre de 2008	3.678
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	-
Adiciones	795
Retiros	(31)
Diferencias de Conversión	(34)
Trasposos y otros	12
Saldos al 30 de junio de 2009	4.420
Amortización acumulada:	
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(1.939)
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	-
Dotaciones	(59)
Retiros	-
Diferencias de Conversión	13
Trasposos y otros	(415)
Saldos al 30 de junio de 2009	(2.400)
Pérdidas por deterioro al 30 de junio de 2009	-
Inmovilizado intangible neto	2.020

En este epígrafe se incluye principalmente los costes incurridos por el Grupo en la obtención de licencias y concesiones administrativas, así como los Derechos de Autor que ostentan las sociedades del Grupo con actividad en el área de medios y editorial.

Durante el primer semestre del ejercicio 2009 no se han registrado pérdidas por deterioro. Al 30 de junio de 2009 no existen activos intangibles que hayan sido desarrollados internamente por el Grupo ni, asimismo, hay activos intangibles de vida indefinida.

7. Inmovilizado material

El movimiento de este epígrafe del balance de situación resumido consolidado durante el ejercicio 2008 y el primer semestre del ejercicio 2009, son los siguientes:

	Miles de Euros					
	Terrenos y Construcciones	Instalac. Técnicas y Maquinaria	Otras Instalac. Utillaje y Mobiliario	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:						
Saldos al 1 de enero de 2008	190.681	27.866	25.758	16.693	3.213	264.211
Adiciones por modificación del perímetro de consolidación	54.642	173	283	259	6.781	62.138
Retiros por modificación del perímetro de consolidación	(2.779)	-	-	-	-	(2.779)
Adiciones	550	1.202	1.519	395	17	3.683
Retiros	-	(580)	(885)	(886)	(12)	(2.363)
Diferencias de cambio (netas)	-	(129)	(40)	(8)	(5)	(182)
Trasposos y otros	(162.851)	(10.181)	(2.557)	3.707	(3.092)	(174.974)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	80.243	18.351	24.078	20.160	6.902	149.734
Amortización acumulada:						
Saldos al 1 de enero de 2008	(21.863)	(15.845)	(20.790)	(8.291)	-	(66.789)
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	(18)	-	-	(321)	-	(339)
Dotaciones	(579)	(2.221)	(1.319)	(2.375)	-	(6.494)
Retiros	-	650	778	728	-	2.156
Diferencias de cambio	-	3	2	36	-	41
Trasposos y otros	18.335	5.916	10.327	(4.023)	-	30.555
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(4.125)	(11.497)	(11.002)	(14.246)	-	(40.870)
Pérdidas por deterioro:						
Al 31 de diciembre de 2007	(22.617)	-	-	-	-	(22.617)
Trasposos	22.085	-	-	-	-	22.085
Adiciones (Nota 22.9)	(244)	-	-	-	-	(244)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(776)	-	-	-	-	(776)
Total inmovilizado material neto	75.342	6.854	13.076	5.914	6.902	108.088

En la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008, se describen los movimientos más significativos habidos en el presente epígrafe en el ejercicio 2008.

	Miles de euros				
	Terrenos y Construcciones	Instalac. Técnicas y Maquinaria	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:					
Saldos al 31 de diciembre de 2008	80.243	18.351	44.238	6.902	149.734
Adiciones	195	9	553	5.160	5.917
Retiros	(1.628)	(414)	(259)	-	(2.301)
Diferencias de cambio (netas)	(854)	61	(294)	(5)	(1.092)
Trasposos y otros	(169)	(3.265)	2.635	(22)	(821)
Saldos al 30 de junio de 2009	77.787	14.742	46.873	12.035	151.437
Amortización acumulada:					
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(4.125)	(11.497)	(25.248)	-	(40.870)
Dotaciones	(324)	(215)	(3.199)	-	(3.738)
Retiros	115	38	284	-	437
Diferencias de cambio	-	(29)	222	-	193
Trasposos y otros	(214)	1.983	(2.350)	-	(581)
Saldos al 30 de junio de 2009	(4.548)	(9.720)	(30.291)	-	(44.559)
Pérdidas por deterioro:					
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(776)	-	-	-	(776)
Adiciones	126				126
Saldos al 30 de junio de 2009	(650)	-	-	-	(650)
Total inmovilizado material neto	72.589	5.022	16.582	12.035	106.228

Las adiciones más importantes del ejercicio 2009 corresponden a la activación de gastos por un importe de 5,1 millones de euros por la construcción de la planta de cogeneración por parte de la empresa del Grupo "Poligeneración Parc de L'Alba ST-4, S.A."

Los retiros del epígrafe de Terrenos y solares se atribuyen a Carlos Casado (Cresca) (ver Nota 2.4 de las Cuentas Anuales Consolidadas del ejercicio 2008)

Formando parte del saldo neto al 30 de junio de 2009 que figura en el cuadro anterior, se incluyen las siguientes partidas:

1. 52 millones de euros, correspondientes a inmovilizado material neto propiedad de las entidades y sucursales del Grupo radicadas en países extranjeros.
2. 7,3 millones de euros correspondientes a inmovilizado material neto que las entidades consolidadas han adquirido en régimen de arrendamiento financiero (véase Nota 13)

El detalle de estos bienes a 30 de junio de 2009 es el siguiente:

	Miles de Euros
Duración de los contratos (años)	10
Valor al contado	7.291
Cuotas pendientes (Nota 13):	
Largo plazo	6.863
Corto plazo	428

Los contratos de arrendamiento financiero que tiene la Sociedad al cierre del primer semestre de 2009 y del ejercicio 2008 son los siguientes:

1. Instalación de Energía Térmica en el Hospital de Puerto Real. El contrato de arrendamiento se inició el 20 de diciembre de 2005 y la duración del mismo es de 114 meses. El valor nominal de la opción de compra está establecido en 65.942 euros. Así mismo los importes de rentas pagados durante el primer semestre de 2009 y el ejercicio 2008 han ascendido a 386.512 euros y 867.015 euros, respectivamente, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera por importe de 71.864 euros y 283.565 euros, respectivamente.
2. Central Térmica para el Hospital de Torrecárdenas. El contrato de arrendamiento se inició el 22 de mayo de 2008, con una duración de 10 años. Se ha establecido un valor nominal de compra de 32.794 euros. Los importes de rentas pagados durante el primer semestre del ejercicio 2009 y el ejercicio 2008 han ascendido a 130.773 euros y 162.115 euros, respectivamente, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera por importe de 84.644 euros y 157.649 euros, respectivamente.
3. Otras de menor importe correspondientes a maquinaria.

Al 30 de junio de 2009, el coste por el que figura registrado el suelo de los inmuebles de uso propio asciende aproximadamente a 57 millones de euros.

Es política de las sociedades del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de inmovilizado material.

A 30 de junio de 2009 no existen inmovilizaciones materiales significativas sujetas a restricciones de titularidad o pignoradas como garantía de pasivos, excepto por lo que se comenta en la Nota 13, en lo referido a la financiación sindicada.

8. Inversiones inmobiliarias e inversiones inmobiliarias en desarrollo

La composición y el movimiento habido en las Inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2008 y el primer semestre del ejercicio 2009, han sido los siguientes:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2007	417.931	(28.807)	(7.069)	382.055
Adiciones	788	(8.246)	(3.000)	(10.458)
Retiros	(37.683)	908	160	(36.615)
Diferencias de conversión	(588)	390	(349)	(547)
Trasposos y otros	102.349	(3.602)	4.051	102.798
Saldo al 31 de diciembre de 2008	482.797	(39.357)	(6.207)	437.233

En la Nota 8 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008, se describen los movimientos más significativos habidos en el presente epígrafe en el ejercicio 2008.

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2008	482.797	(39.357)	(6.207)	437.233
Adiciones	91	(3.476)	(971)	(4.356)
Retiros	(307)	47	-	(260)
Diferencias de conversión	(880)	410	235	(235)
Trasposos y otros	(1.422)	(281)		(1.703)
Saldo al 30 de junio de 2009	480.279	(42.657)	(6.943)	430.679

Formando parte del coste de las inversiones inmobiliarias al 30 de junio de 2009 se incluye un importe de 268 millones de euros que corresponde al valor por el que figura registrado el suelo de estas inversiones inmobiliarias.

Asimismo, como mayor coste de las inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2009 se incluye el importe del anticipo efectivamente entregado por la sociedad del Grupo "Edificio Avda. da Liberdade, nº35, Invest. Inmobiliarios, S.A." para la adquisición de un inmueble en Lisboa, Portugal, por un importe de 1.800 miles de euros, en el que se tiene previsto construir un inmueble destinado a alquiler. De acuerdo con el contrato privado de compraventa suscrito, el precio de adquisición de este inmueble está establecido en 13.000 miles de euros.

Uso o tipología de las inversiones inmobiliarias

La práctica totalidad de las inversiones inmobiliarias del Grupo corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. Los usos o tipología de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 30 de junio de 2009, en función de su uso principal, y de forma aproximada (*sin incluir la superficie de los garajes*), no han variado con respecto a la situación existente al 31 de diciembre de 2008, y son los siguientes:

Destino del Arrendamiento	30.06.2009	
	Superficie alquilable m2	Porcentaje
A oficinas	95.415	47%
A locales comerciales	76.029	37%
A naves	32.209	16%
	203.653	100%

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías hipotecarias

Al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, existían determinadas inversiones inmobiliarias, con un valor neto contable de 202.067 y de 138.327 miles de euros, respectivamente, que se encontraban hipotecadas en garantía de la devolución de diversos préstamos bancarios (véase Nota 13.2).

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo encarga periódicamente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los citados estudios fueron realizados por Savills España, S.A. y Jones Lang LaSalle. A fecha 30 de junio de 2009, el estudio ha sido realizado en su totalidad por Savills España, S.A.

Las valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor en venta y valor de alquiler en el mercado (*que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros*), de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de activos fijos. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Como consecuencia de la situación por la que atraviesa el mercado inmobiliario, se ha producido en el ejercicio 2008 una caída de los valores de mercado de algunas de las inversiones inmobiliarias del Grupo. Por este motivo, se ha constituido, con cargo al epígrafe "Deterioro y Resultado por enajenaciones de Inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta, una provisión por deterioro de valor por importe neto de 2.840 miles de euros, para ajustar el valor contable de determinados inmuebles a su valor estimado de realización, determinado en base a las mencionadas valoraciones (véase Nota 22.9 de la memoria consolidada correspondiente al ejercicio 2008).

Al 30 de junio de 2009 y a 31 de diciembre de 2008, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 692 y 601 millones de euros, respectivamente, incluidas las "Inversiones inmobiliarias en desarrollo" (así como los inmuebles sobre los que a fecha 30 de junio existen compromisos de compra).

Ingresos y gastos relativos a arrendamientos de inversiones inmobiliarias

Durante el primer semestre del ejercicio 2009 no se han producido variaciones relevantes en cuanto a los elementos inmobiliarios que se encontraban arrendados a terceros bajo la figura de contratos de arrendamiento operativo. Éstos

son, principalmente: cuatro hoteles, una residencia geriátrica y una parte significativa de los locales y edificios de oficinas del Grupo. La tasa de ocupación media es aproximadamente del 92%.

De los contratos de arrendamiento y subarrendamiento operativos que tenía suscritos el Grupo con terceros al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 se derivan unas cuotas de arrendamiento a favor del Grupo por los siguientes importes y vencimientos:

Período	Miles de Euros	
	30.06.09	2008
Hasta un año	22.668	22.249
Entre uno y cinco años	51.957	54.089
Más de cinco años	34.746	36.708
	109.371	113.046

El cálculo se ha realizado teniendo en cuenta las caídas de rentas el primer día de cada período anual y sin considerar los incrementos por IPC.

Política de seguros

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están expuestas sus inversiones inmobiliarias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, las coberturas de seguro contratadas son adecuadas.

Inversiones Inmobiliarias en Desarrollo

El movimiento habido durante el primer semestre del ejercicio 2009 y el ejercicio 2008 en este epígrafe del balance de situación consolidado ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2007	23.286
Entradas	4.721
Saldo al 31 de diciembre de 2008	28.007
Entradas	1.497
Saldo al 30 de junio de 2009	29.504

Los saldos de este epígrafe al 30 de junio de 2009 y al cierre del ejercicio 2008 corresponden a los costes incurridos en la adquisición de solares (16 millones de euros, aproximadamente) y en la construcción sobre los mismos de edificios destinados a su alquiler, que a dichas fechas se encontraban en fase de construcción. Los datos más significativos de estas inversiones inmobiliarias se indican a continuación:

Proyecto	Miles de Euros	
	Junio-2009	2008
Apartahotel en Pozuelo de Alarcón (Madrid)	13.931	13.931
Hotel en Málaga	14.213	14.076
Hotel en Portugal	1.360	-
	29.504	28.007

Entrarán en funcionamiento cuando concluya los trabajos de construcción afectos a dichos activos, lo cual está subordinado a la evolución de la coyuntura del mercado inmobiliario.

Adicionalmente, se registran en el epígrafe de "Existencias" dos centros comerciales, situados en Sevilla y en Algeciras, cuyo coste neto al 30 de junio de 2009 en el Grupo asciende a 19 y 81 millones de euros, respectivamente. La intención del Grupo es proceder a la venta de estos inmuebles.

9. Activos financieros

Activos financieros no corrientes

El detalle y movimiento producidos durante el primer semestre del ejercicio 2009 y en el ejercicio 2008, en los epígrafes "Créditos a Sociedades Vinculadas y "Otros Activos Financieros" del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2009 adjunto han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Inversiones Disponibles para la Venta	Créditos y otras Cuentas a Cobrar	Otras Inversiones	Provisiones	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2007	7.704	16.473	1.741	(974)	24.944
Entradas o dotaciones	-	-	6.273	-	6.273
Salidas, bajas o reducciones	(715)	(1.598)	-	-	(2.313)
Corrección de valor	-	-	-	-	-
Variaciones del perímetro	(1.032)	-	-	-	(1.032)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	5.957	14.875	8.014	(974)	27.872
Entradas o dotaciones	-	108	-	-	108
Salidas, bajas o reducciones	(1.543)	-	(4.771)	506	(5.808)
Saldo a 30 de junio de 2009	4.414	14.983	3.243	(468)	22.172

Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008, las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo eran:

	Miles de Euros	
	30-06-09	2008
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	15.169	11.122
Panamerican Mall, S.A.	19.872	16.729
Pontegrán, S.L.	8.394	8.278
Antigua Rehabitalia, S.A.	-	-
Zonagest, S.L.	929	966
Nuevo Parque de Bomberos, S.A.	537	537
Corsabe	6.666	6.666
Sociedades Grupo Parquesol	463	520
Otras	408	205
Provisión por deterioro	-	-
Total neto	52.438	45.023

Los movimientos brutos que han tenido lugar durante el primer semestre del 2009 y en el ejercicio 2008 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido:

	Miles de Euros	
	30-06-09	31-12-2008
Saldo inicial	45.023	72.048
Resultados del ejercicio	(154)	151
Cambio método consolidación C.Casado	-	(23.263)
Cambio método consolidación Corsabe	-	6.666
Desembolsos pendientes sobre acciones	4.132	(8.264)
Dividendos	-	(7.237)
Ampliación de capital Panamerican Mall (Nota 3)	4.865	5.911
Diferencias de conversión (Panam.Mall)	(1.723)	-
Otros	295	(989)
Saldo final	52.438	45.023

Durante el primer semestre del ejercicio 2009 se ha procedido a pagar parcialmente los desembolsos pendientes sobre la participación "Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.", por importe de 4.132 miles de euros.

Inversiones disponibles para la venta

Las inversiones detalladas anteriormente representan, fundamentalmente inversiones en valores representativos del capital de entidades no cotizadas. Dichas participaciones se mantienen valoradas al valor teórico contable. El detalle de estas participaciones es como sigue:

Entidad	Miles de euros	
	30/06/2009	31/12/2008
Dycasa S.A.	1	141
Bodegas Altanza, S.A.	1.226	1.226
Unirisco SCR, S.A.	469	469
Renfapex 2000, S.A.	108	108
Filmanova	152	152
Editorial Ecoprensa	2.168	2.168
Subgrupo Parquesol	45	1.259
Otros	245	434
	4.414	5.957

En opinión de los Administradores, durante el primer semestre del ejercicio 2009 no se ha puesto de manifiesto necesidad de deterioro sobre los valores teóricos contables de estas participaciones.

Créditos y cuentas a cobrar

En el epígrafe se recogen los préstamos participativos otorgados a la Sociedad asociada Antigua Rehabitalia, S.A. que no ha devengado ingresos por intereses, dado que por su carácter participativo está ligado a los beneficios obtenidos por la Sociedad (véase Nota 16).

10. Existencias

La composición de los saldos de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 adjuntos es la siguiente:

	Miles de Euros	
	30.06.2009	31.12.2008
Terrenos y solares	995.856	914.251
Materias primas y otros aprovisionamientos	7.207	7.732
Promociones en curso	444.461	419.152
-de ciclo largo	269.827	218.466
-de ciclo corto	174.634	200.686
Obra terminada	121.116	148.998
Anticipos entregados a proveedores	31.562	27.860
Otras	734	271
Deterioro de existencias	(92.382)	(66.377)
	1.508.554	1.451.887

Tal y como se describe en la Nota 4.7 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2008, el Grupo capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio y que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. El importe capitalizado por este motivo al 30 de junio de 2009 ha sido de 4.742 miles de euros, aproximadamente.

Terrenos y solares

En los seis meses del ejercicio 2009 el Grupo ha adquirido unas parcelas residenciales en el Sector 1 "Borinbizkarra" por un importe total de 3.693 miles de euros, aproximadamente. Para la compra de estas parcelas se había suscrito un contrato de promesa de compra en ejercicios anteriores, habiéndose pagado anticipos a cuenta de la compra de las mismas. Así mismo se han integrado 67 millones de euros en este epígrafe terrenos por la integración global de la sociedad Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L. que hasta 31 de diciembre de 2008 se consideraba negocio conjunto integrándose al 50%.

Al 30 de junio de 2009 la cartera de suelo del Grupo alcanzaba una superficie de 3.655 miles de m², siendo edificables 2.799 miles de m², aproximadamente.

El detalle del coste de los terrenos del Grupo, por emplazamiento, es como sigue:

	Miles de Euros
España	927.432
Estados Unidos	6.229
República Dominicana	400
Portugal	41.911
Brasil	9.479
Argentina	10.405
	995.856

Compromisos de compra de terrenos y solares

Al 30 de junio de 2009, el Grupo tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por un importe total de 121.884 miles de euros, aproximadamente, existiendo un contrato para la adquisición de unas parcelas residenciales en el Sector 13 "Larrein" del vigente P.G.O.U de Vitoria-Gasteiz cuyo precio se establecerá conforme al criterio del aprovechamiento residencial, valorándose éste en un 20 por ciento de su precio de venta final.

El Grupo había satisfecho, al 30 de junio de 2009, 27.345 miles de euros en concepto de pago a cuenta de dichas compras, importe este último que figura registrado en la cuenta "Anticipos a proveedores" del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2009.

La valoración de los activos a los que hacen referencia los contratos anteriormente descritos es, en todo caso, superior al coste total resultante de la compra, una vez se realice.

Compromisos de venta de promociones inmobiliarias en curso y de edificios construidos

Al 30 de junio de 2009, el Grupo tenía firmados contratos privados y documentos de reserva de venta de inmuebles de promociones inmobiliarias en curso de ejecución o de edificios construidos a dicha fecha, por un importe total de 182 millones de euros, por los que a dicha fecha el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de aproximadamente 12,6 millones de euros.

Existencias en litigio

Formando parte del saldo del epígrafe "Existencias" al 30 de junio de 2009 se incluye un importe de 7.936 miles de euros, correspondiente al coste de un solar situado en la calle Jacinto Benavente, en Marbella, Málaga.

En relación con este solar existen reclamaciones judiciales por asociaciones locales que se han derivado en suspensión de los efectos de la licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Marbella a la sociedad del Grupo "Lardea, S.L.", y paralización de las obras que la sociedad estaba llevando a cabo en la parcela mencionada.

Ni la sociedad Lardea, S.L., ni sus representantes legales han sido imputados de ningún delito, personándose en el procedimiento como parte "perjudicada", e instando reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento de Marbella. Durante el primer semestre del ejercicio 2009 no se ha producido ninguna variación relevante en la situación del mencionado proceso judicial.

Realización de las existencias

De acuerdo con las estimaciones de costes e ingresos realizadas al 30 de junio de 2009, los Administradores de la Sociedad Dominante prevén que todas las promociones inmobiliarias finalizadas o en curso de ejecución a dicha fecha, así como los terrenos y solares (ya sea mediante su desarrollo inmobiliario o a través de su venta directa), se liquidarán con beneficio.

En este sentido, el Grupo encarga periódicamente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias.

Al 30 de junio de 2009, el citado estudio ha sido realizado por Savills España, S.A. y las valoraciones han sido efectuadas de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de inmuebles, al igual que a 31 de diciembre de 2008.

Para el cálculo de dicho valor razonable, se ha utilizado el método residual dinámico. Mediante este método, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el periodo a transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada. Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria). Cuando en la determinación de los flujos de caja se tenga en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada debe ser incrementada en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

Al 30 de junio de 2009, el valor razonable de las existencias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente asciende a 1.690 millones de euros (1.903 millones de euros al 31 de diciembre de 2008), aproximadamente, importe superior a su valor contable.

No obstante, y a pesar de la situación del mercado inmobiliario en el ejercicio 2009, y de una forma puntual afectando a un número relativamente reducido de activos, se han producido diferencias negativas entre el valor razonable de las existencias del Grupo y el valor de realización efectivo de las mismas. Por este motivo, se ha constituido, con cargo al epígrafe "Deterioro de existencias inmobiliarias" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada del primer semestre del ejercicio 2009 adjunta, una provisión por deterioro de valor por importe de 15.227 miles de euros, para ajustar el valor contable de determinados terrenos a su valor estimado de realización, determinado en base a las valoraciones efectuadas por Savills España, S.A. Así mismo, el deterioro registrado en los Estados Financieros semestrales adjunto se ha visto incrementado en 11,4 millones de euros aproximadamente por la integración global de la Sociedad Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L.

Política de seguros

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que está expuesta la práctica totalidad de sus existencias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, la cobertura de las pólizas contratadas es adecuada.

Existencias en garantía

Al 30 de junio de 2009 hay existencias propiedad del Grupo por un importe total de 512.299 miles de euros, que incluyen el mayor valor asignado como consecuencia de la operación de compraventa del Grupo Parquesol por parte del Grupo Udra en el ejercicio 2007, que aflora en los Estados Financieros de la Sociedad Dominante a través del proceso de Fusión habido en el primer semestre del ejercicio 2009 (véase Nota 1), hipotecadas en garantía de préstamos hipotecarios o préstamos promotores concedidos por entidades financieras por un importe de 331.084 miles euros (véase Nota 13).

11. Patrimonio neto

11.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 218.640 acciones nominativas de 6 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2009, y debido al perfeccionamiento de la operación de fusión de la Sociedad dominante con ciertas sociedades del Grupo, en las que se incluye "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A." (véase Nota 1), se han materializado las siguientes operaciones:

- a. Se ha producido un desdoblamiento de las acciones de la Sociedad (split), habiéndose emitido 200 nuevas acciones por cada acción anterior, reduciéndose en consecuencia el valor nominal de éstas de 6,00 euros a 0,03 euros.
- b. Con el objeto de dar entrada en el capital social de la Sociedad Dominante a los accionistas minoritarios de las sociedades absorbidas, y en virtud de la ecuación de canje establecida y aprobada por las Juntas Generales de las sociedades afectadas, con la subsanación elevada a pública el 10 de julio de 2009, se ha llevado a cabo una ampliación de capital en la Sociedad dominante por un total de 21.298.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión de 6,93676 euros por acción.

Dichas operaciones han quedado perfeccionadas con la inscripción del proyecto de fusión en el Registro Mercantil de Pontevedra, el día 17 de julio de 2009 (véase Nota 2.7). Dada la importancia y trascendencia de esta operación, así como por el hecho de tener efectos contables retroactivos a partir del 1 de enero de 2008, se ha entendido plenamente perfeccionada a efectos de la elaboración de los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al período de seis meses finalizado el 30 de junio de 2009.

Al 30 de junio 2009, el principal accionista de la Sociedad dominante era D.Jacinto Rey González, con un porcentaje de participación total del 59,72%.

Una vez perfeccionada la operación de ampliación de capital, el único accionista con una participación superior al 10% en el capital social de la Sociedad dominante es D.Jacinto Rey González con una participación directa y total efectiva del 24,95% y del 52,97%, respectivamente,

Al 30 de junio de 2009 y al 31 de diciembre de 2008 las acciones de la Sociedad dominante no estaban admitidas a cotización calificada en la Bolsa de Madrid. Con fecha 20 de julio de 2009, las acciones de la Sociedad dominante han sido admitidas a cotización en el Mercado Continuo, siendo la cotización de salida de 12,86 euros por acción.

11.2 Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la Prima de emisión de acciones para ampliar el capital social de las entidades en las que figura registrada y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. Se ha producido un incremento de la prima de emisión de 147.740 miles de euros debido a la ampliación de capital descrita en la Nota 11.1.

11.3 Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

11.4 Limitaciones a la distribución de dividendos

Existen las limitaciones al reparto de dividendos que se detallan en la Nota 13, referidas a los compromisos adquiridos en el contexto de la financiación sindicada.

11.5 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe de los balances de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2009 recoge el importe neto de las variaciones de valor razonable de determinados instrumentos derivados (véase Nota 13), por aplicación de las NIC 32 y 39.

11.6 Acciones de la Sociedad dominante

Al 30 de junio de 2009 la Sociedad dominante no tiene autocartera ni ha efectuado operaciones de autocartera.

12. Provisiones a largo plazo

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del balance de situación resumido consolidado en el primer semestre del ejercicio 2009 y en el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2007	13.082
Dotaciones	7.758
Aplicaciones	(1.087)
Variaciones del perímetro	446
Reclasificaciones y otros	(3.283)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	16.916
Dotaciones	36
Aplicaciones	(403)
Reclasificaciones y otros	-
Saldo al 30 de junio de 2009	16.549

En la Nota 15 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2008 se describen los principales litigios y otros riesgos provisionados que afectaban al Grupo a dicha fecha.

Durante el primer semestre del ejercicio 2009 no se han iniciado contra el Grupo litigios nuevos que se consideren significativos, ni se han producido variaciones significativas en los mismos.

El importe total de los pagos derivados del resto de litigios efectuados por el Grupo durante los seis primeros meses del 2009 no es significativo en relación con los presentes estados financieros semestrales resumidos consolidados.

13. Pasivos financieros

La composición del saldo de este epígrafe de los balances de situación resumidos consolidados es el siguiente:

	30-06-09 (miles de euros)		
	Otros pasivos financieros a VR con cambios en PyG	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados de Cobertura
Pasivos Financieros No corrientes:			
Deudas con entidades de crédito	-	1.395.436	-
Derivados	8.314	-	32.351
Otros pasivos financieros	-	15.757	-
Total no corriente	8.314	1.411.193	32.351
Pasivos financieros Corrientes:			
Deudas con entidades de crédito	-	458.541	-
Derivados	-	-	-
Otros pasivos financieros	-	19.522	-
Total corriente	-	478.063	-

Según se comenta en la Nota 13.4., durante el primer semestre del 2009 el Grupo ha culminado un proceso de renegociación de su deuda financiera, que aplica a la mayor parte de ésta en el Grupo, obteniendo un período de carencia de amortización de principal de 3 años. Los únicos compromisos de devolución de deuda con anterioridad al mencionado período de carencia, adquiridos por el Grupo, en el seno de la refinanciación comentada, se centran exclusivamente a la liquidez resultante de operaciones de venta de inversiones inmobiliarias o entrega de promociones inmobiliarias.

En este sentido a la fecha actual el 97% de la deuda financiera que tenía vencimiento a corto plazo se ha novado en el contexto de la refinanciación comentada en la nota 13.3. Durante el segundo semestre del ejercicio 2009 la previsión de amortización de deuda se estima en aproximadamente unos 15 ó 20 millones de euros, referente exclusivamente a la cancelación de deuda por la venta de promociones inmobiliarias.

Con independencia de la fecha de amortización efectiva, se clasifica como "corriente" la deuda financiera que está afecta a la financiación de bienes o activos clasificados en el balance de situación consolidado igualmente como "corriente".

El desglose de la partida de Débitos y partidas a pagar es el siguiente:

	Miles de Euros	
	30/06/2009	31/12/2008
No corriente:		
Arrendamiento financiero (Nota 7)	6.863	6.666
Préstamos y créditos bancarios	136.633	108.171
Crédito sindicado	1.251.940	704.545
Otros pasivos financieros	15.757	21.690

	Total no corriente	1.411.193	841.072
Corriente:			
Arrendamiento financiero (Nota 7)		428	1.155
Deudas por efectos descontados		73.983	127.150
Préstamos y créditos bancarios		53.046	366.226
Préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 10)		331.084	339.404
Crédito sindicado		-	27.278
Otros pasivos financieros		19.522	10.160
	Total corriente	478.063	871.373

13.1 Deudas con entidades de crédito

La totalidad de estos préstamos tienen un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial de mercado.

13.2. Préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias

El Grupo tiene concedidos de diversas entidades financieras determinados préstamos que tienen garantía hipotecaria sobre determinados inmuebles propiedad del Grupo, que figuran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado al 30 de junio de 2009 adjunto por un importe total de 202.067 miles de euros, aproximadamente (véase Nota 8). La amortización de estos préstamos se efectúa mediante cuotas comprensivas de capital e intereses, con vencimientos establecidos entre los años 2009 y 2025.

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual variable de mercado, que durante los seis meses del ejercicio 2009 ha oscilado entre el 2,90 % y el 6,77 %.

13.3. Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias

La totalidad del pasivo por deudas financieras vinculadas a las "Existencias" se presenta en el balance de situación consolidado, con independencia de su fecha de amortización efectiva, formando parte del capítulo "Pasivo Corriente".

El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias al 30 de junio de 2009, desglosados de acuerdo con su vencimiento efectivo, es el siguiente:

	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	
Préstamos con garantía hipotecaria sobre promociones inmobiliarias en fase de construcción (a):			
De la Sociedad Dominante	28.094	24.791	52.885
De las sociedades dependientes	84.781	1.258	86.039
De negocios conjuntos	2.726	19.308	22.034
	115.601	45.357	160.958

Préstamo con garantía hipotecaria sobre edificios construidos (b):			
De la Sociedad Dominante	52.752	22.548	75.300
De las sociedades dependientes	6.235	33	6.268
De negocios conjuntos	-	-	-
	58.987	22.581	81.568
Préstamos con garantía hipotecaria sobre terrenos y solares:			
De la Sociedad Dominante	20.565	57.606	78.171
De las sociedades dependientes	-	7.387	7.387
De negocios conjuntos	-	3.000	3.000
	20.565	67.993	88.558
Total préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 10)	195.153	135.931	331.084

- (a) Corresponden al saldo dispuesto de los préstamos promotores hipotecarios que tiene concedidos el Grupo para financiar la construcción de sus promociones inmobiliarias en curso de ejecución. La cancelación de estos préstamos se producirá en el momento de la entrega de los inmuebles a los correspondientes compradores, los cuales se subrogarán en la obligación de pago. Por este motivo, el importe dispuesto al 30 de junio de 2009 de los préstamos relativos a aquellas promociones cuya finalización y entrega está prevista durante los siguientes 12 meses, se presenta en este cuadro con vencimiento a corto plazo.
- (b) Dado que los Administradores de la Sociedad Dominante tienen previsto que la venta de una parte significativa de estos inmuebles se produzca en los próximos 12 meses, momento en el que se produciría la subrogación o la cancelación de este préstamo, la práctica totalidad del saldo pendiente de amortizar al 30 de junio de 2009 se presenta en este cuadro con vencimiento a corto plazo.

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, que durante los seis meses del ejercicio 2009 ha oscilado entre el 1,91 % y el 6,10 %.

13.4. Créditos sindicados

Con fecha 21 de abril de 2009, el Grupo SAN JOSÉ ha culminado un proceso de renegociación de la deuda financiera que ha llevado a cabo desde finales del ejercicio 2008, y cuyo objeto es acomodar las obligaciones financieras establecidas en el nuevo plan de negocios, acorde a la coyuntura económica y financiera global, y adaptándola a las potenciales necesidades de tesorería previstas en el Plan de Negocio de Grupo UDRA para los ejercicios 2009-2013, bajo un marco de estabilidad.

Esta nueva financiación sindicada viene a sustituir al préstamo sindicado anterior, que el Grupo contrató con motivo de la toma de control del Grupo Parquesol y liquidación de la OPA existentes sobre dicho Grupo, a principios del mes de enero de 2007. Los detalles de la financiación sindicada anterior se explican adecuadamente en la Nota 16 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2008.

El 21 de abril de 2009 la Sociedad dominante ha cerrado con un sindicato de bancos cuyo agente es la entidad BARCLAYS un acuerdo de refinanciación para el Grupo SAN JOSE por importe de 2.185 millones de euros. Los principales términos de dicha refinanciación son los siguientes:

- Préstamos y créditos por un importe máximo de principal total de 1.112,37 millones de euros.
- Un tramo de descuento comercial y financiero con un límite máximo de 243,85 millones de euros.

- Un tramo de “confirming” por un límite máximo de 105,25 millones de euros.
- Un tramo de avales para la licitación y ejecución de obras, y de avales financieros, por un límite conjunto máximo de 501,94 millones de euros.
- La obtención de una línea de financiación adicional que permitirá a la Sociedad disponer de una línea de liquidez contingente por importe de 221,8 millones de euros.

La suscripción de la financiación ha supuesto la unificación de los términos de los diferentes tramos en un único documento, cuyos principales términos son los siguientes:

- El plazo de amortización de la deuda se establece en 6 años, con carencia de pago de principal durante los 3 primeros años; y
- Se han otorgado garantías, que incluyen prendas sobre derechos de crédito y sobre acciones y participaciones de determinadas sociedades del Grupo San José (incluida su participación en Parquesol y sus filiales), así como hipotecas sobre determinados activos inmobiliarios.

Se exige al Grupo SAN JOSÉ el mantenimiento en el período 2009-2013 de unos fondos propios mínimos que oscilan entre 90 y 150 millones de euros, así como un EBITDA consolidado mínimo de entre 50 y 75 millones de euros y de determinados ratios de cobertura de intereses para el período 2012-2014.

Entre los supuestos de amortización anticipada obligatoria están los siguientes:

- Parcialmente en los casos de ampliaciones de capital, salvo las destinadas a su participada DUCH y a determinados proyectos permitidos.
- Totalmente en caso de cambio de control de UDRA (actual Grupo Empresarial San José, S.A.), así como en el supuesto de que UDRA pierda el control de Grupo Empresarial San José, S.A., Udramed, S.L.U. y/o Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.
- Totalmente en el caso de venta de la totalidad de los activos del negocio, o de una rama de actividad del mismo que sea determinante para la continuidad del negocio, sea en una o en varias operaciones relacionadas entre sí.
- Parcialmente en caso de ventas de activos.

Entre las obligaciones de Grupo Empresarial San José cabe destacar las siguientes:

- Instruir a una entidad especializada en la venta de activos inmobiliarios para que proceda a realizar la desinversión de activos patrimoniales tal y como se establece en el Plan de Negocio.
- No enajenar, ceder o arrendar cualquier activo afectado por garantía real, salvo que esté contemplado expresamente en el Plan de Negocio 2009-2010 o permitido en el contrato.
- Realizar la fusión descrita en la Nota 1 dentro de los 9 meses posteriores a la fecha de firma de la refinanciación.
- Aportación a San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de la rama de actividad inmobiliaria antes del 31-1-2010.

- No incurrir en más deuda, excepto deuda sin recurso o con recurso limitado u otro endeudamiento permitido bajo el contrato de refinanciación.
- Control en el reparto de dividendos de la Sociedad

Asimismo, el Grupo está renegociando la deuda bilateral con garantía real (básicamente préstamos de suelo y promotores) a las condiciones de carencia recogidas en la refinanciación (3 años), por una parte muy significativa.

A la fecha actual, se cumplen los requisitos financieros que establece el contrato de financiación sindicada, sin que se de ninguno de los casos de amortización anticipada.

En el epígrafe “Gastos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias resumida consolidada correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009, se incluye un gasto por importe de 10.780 miles de euros, correspondiente a la imputación a la cuenta de resultados del período de la totalidad de gastos asociados a la obtención en el ejercicio 2007 del préstamo sindicado que ha resultado renegociado en el ejercicio, y que a fecha 31 de diciembre de 2008 estaban pendientes de imputar a la cuenta de resultados.

13.5. Instrumentos financieros derivados

Con el objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés de los préstamos bancarios en vigor al 30 de junio de 2009, se han venido contratando determinadas operaciones de cobertura del riesgo de tipo de interés (“swaps”, “swaptions” y “collars”), mediante las cuales el Grupo intercambia cotizaciones de tipo de interés variable por cotizaciones fijas durante la vida de las citadas financiaciones.

Los instrumentos financieros derivados están valorados por su valor razonable. Las fluctuaciones en dicho valor razonable se recogen en el epígrafe “Variación de valor razonable en instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo de seis meses del ejercicio 2009 adjunta, si no cumplen plenamente los requisitos para ser considerados de cobertura, y en el epígrafe “Ajustes en patrimonio por valoración”, si son de cobertura.

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps o IRS), la Sociedad utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo. Para la determinación del valor razonable de los Collars y combinaciones de opciones, la sociedad utiliza el modelo de valoración de opciones de Black & Scholes y sus variantes, utilizando a tal efecto las volatilidades de mercado para los strikes y vencimientos de dichas opciones.

El detalle de los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo al 30 de junio de 2009 es el siguiente:

Sociedad y Derivado	Nocional En Miles de Euros	Fecha de Inicio del Contrato	Fecha de Finalización del Contrato	Tipo de Interés
Calificado como de “cobertura”				
Grupo Empresarial San José (IRS)	102.434	12/02/2007	12/02/2012	Min.4,39 %, máx. 5,75 %
Udramed S.L.U(IRS)	223.453	12/02/2007	12/02/2012	Min.4,39 %, máx. 5,75 %
San José Tecnologías, S.A.U.(IRS)	50.000	03/01/2007	03/01/2012	4%
Poligeneración Parc de L'Alba ST-4	15.451	28/07/2008	15/12/2021	5,11%
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.A (IRS)	135.000	24/09/2007	24/09/2012	4,69%
	526.338			

No calificados como de "cobertura"				
Tecnocontrol S.A. (IRS)	4.225	20/11/2006	21/11/2011	3,92%
Constructora San José S.A. (IRS)	25.000	11/02/2006	11/02/2011	3,25 %
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.A (IRS)	24.407	28/03/2006	29/03/2024	4,16%
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.A (IRS)	25.000	31/01/2009	31/12/2023	4,22%
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.A (IRS)	18.452	19/01/2005	19/01/2023	3,94%
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.A (IRS)	12.551	09/10/2002	09/10/2017	4,49%
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.A (IRS)	9.592	31/08/2008	31/07/2023	4,18%
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.A (IRS)	9.756	02/01/2009	02/01/2024	4,15%
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.A (IRS)	7.933	30/06/2006	31/10/2019	4,26%
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.A (IRS)	1.496	06/10/2003	04/10/2012	4,72%
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.A (IRS)	149	30/11/1999	30/11/2009	4,62%
Parquesol Inmobiliaria y Proyectos S.A (IRS)	120	29/10/1999	30/10/2009	4,61%
Green Inmuebles, S.L. (IRS)	1.013	31/07/2000	30/07/2012	5,52 %
	139.694			
	666.032			

El calendario en que está previsto que los flujos de los derivados vigentes al 30 de junio de 2009 afectarán a resultados o al patrimonio neto, según puedan ser considerados de cobertura o no, para los próximos cinco años, es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Nocional pendiente al cierre del año.				
	2010	2011	2012	2013	2014
De los derivados calificados como de cobertura	494.575	457.061	10.923	10.563	9.138
De los derivados no calificados de cobertura	128.131	91.970	84.512	77.052	69.139
	622.706	549.031	95.435	87.615	78.277

Análisis de sensibilidad de los instrumentos financieros derivados

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 30 de junio de 2009, es negativo por importe de 40,7 millones de euros.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 30 de junio de 2009) de los valores razonables de los derivados ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro:

Sensibilidad (en millones de euros)	30.06.09
+0,5% (incremento en la curva de tipos EUR)	7,8
-0,5% (descenso en la curva de tipos EUR)	-8,3

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran reducciones en su valor razonable negativo ante movimientos de mercado al alza de tipos de interés debido a que se trata de estructuras en las cuales el tipo de interés que paga la Sociedad está limitado al alza, y por tanto, el Grupo está cubierto ante subidas de tipos de interés. Ante movimientos de tipos de interés a la baja, el valor negativo se incrementaría.

En los derivados designados como cobertura contable, al ser altamente eficaces tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de su valor razonable se registraría por su parte efectiva en Patrimonio Neto.

14. Garantías comprometidas con terceros

Durante el primer semestre del ejercicio 2009 no se han producido variaciones significativas en la situación de las garantías comprometidas con terceros, con respecto a la situación al 31 de diciembre de 2008, tal como se describía en la Nota 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008.

Al 30 de junio de 2009 y 31 de diciembre de 2008 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 437 y de 404 millones de euros, respectivamente, que corresponden íntegramente a Sociedades Dependientes.

Dichas garantías corresponden principalmente a avales provisionales y definitivos de licitación y contratación de obras a organismos públicos y privados otorgados, en su mayoría, por bancos y compañías de seguros.

En la operación de refinanciación de la deuda financiera del Grupo, principalmente representada por la deuda financiera sindicada, se han otorgado una serie de garantías hipotecarias y prendarias (véase Nota 13).

Los Administradores de la Sociedad Dominante y de las dependientes no esperan que se ponga de manifiesto ningún pasivo en relación con las garantías comprometidas.

15. Plantilla media

El número medio de empleados del Grupo, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría	Número medio de empleados	
	30/06/09	2008
Titulados superiores	547	604
Titulados medios	606	698
Administrativos	340	382
Operarios y personal técnico	2.383	2.814
	3.876	4.498

La plantilla media a 30 de junio de 2009 se compone de 3.231 hombres y 645 mujeres.

16. Saldos y Operaciones con entidades asociadas y negocios conjuntos no consolidados

Todos los saldos significativos mantenidos al cierre del ejercicio entre las entidades consolidadas y el efecto de las transacciones realizadas entre sí a lo largo del ejercicio han sido eliminados en el proceso de consolidación. El detalle de los saldos más significativos mantenidos por el Grupo con las entidades asociadas y negocios conjuntos no consolidados, así como el efecto en las cuentas de resultados de las transacciones realizadas con ellas, se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Pasivo: Pontegrán, S.A.	14.250
	14.250

En el activo del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2009, en el epígrafe "Créditos a entidades vinculadas" se está registrando el préstamo participativo que tiene concedido la sociedad del Grupo "Udra Mar Inmobiliaria, S.L.U." a su sociedad participada "Antigua Rehabitalia", por importe de 14.983 miles de euros (vease Nota 9).

El importe de los saldos a pagar con los socios y Administradores, a fecha 30 de junio de 2009, asciende a 8.096 miles de euros, que se incluye en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo del balance de situación resumido consolidado al 30 de junio de 2009.

17. Retribuciones

17.1 Retribuciones al Consejo de Administración

La composición de los distintos conceptos retributivos devengados por los miembros del Consejo de Administración de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A., cualquiera que sea su causa y la Sociedad del grupo, multigrupo o asociada obligada a satisfacerlo durante el primer semestre del ejercicio 2009 es la siguiente:

	Miles de Euros
Sueldos y salarios	1.028

Por otra parte, al 30 de junio de 2009 no existen anticipos ni créditos ni otro tipo de garantías, ni obligaciones adicionales contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los miembros actuales y antiguos del Consejo de Administración. Asimismo, no existen otro tipo de operaciones o transacciones del Grupo con partes vinculadas.

17.2 Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante el primer semestre del ejercicio 2009 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas	Miles de Euros
20	1.238

Asimismo, la Compañía no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión intermedio consolidado correspondiente al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009.

1. Evolución de los negocios y la situación de la Sociedad:

1.1 Mercados y su evolución -

El ejercicio 2008 se caracterizó por materializarse finalmente la desaceleración en la economía mundial ya iniciada en el segundo semestre del 2007. En el primer semestre del ejercicio 2009, y según se desprende de las últimas cifras de la Contabilidad Nacional, correspondientes al primer trimestre del ejercicio 2009, la actividad de la economía española ha continuado en la senda de deterioro del ejercicio 2008, debido fundamentalmente a la intensidad de la contracción de la demanda nacional privada. Los indicadores del citado organismo apuntan a una prolongación de las tendencias contractivas durante todo el ejercicio 2009, aunque a un ritmo más lento.

La intensidad de la crisis económica, así como los pronósticos sobre su duración, es mayor en España que en el resto de Europa, principalmente por ser el país de la Zona Euro más dependiente del sector de la construcción, y ser éste el que más está sufriendo la contracción de la demanda interna, principalmente a nivel privado. La aportación de la construcción al PIB en España ha pasado del 10,9% en marzo del 2008 a ser del 10,3% en el primer trimestre del 2009. No obstante, casi duplica la cuota que esta actividad supone en las economías de la Zona Euro (el 5,8%, según datos de Eurostat).

La licitación pública se eleva hasta el mes de mayo a 17.700 millones de euros, lo que supone una reducción del 6,4% con respecto a la licitación del mismo período del año anterior. No obstante, y con el objeto de paliar los efectos de la crisis aguda que atraviesa el sector de la construcción en España, el Gobierno tiene previsto una serie de actuaciones que se sumen al Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte (PEIT). Entre ellas, la puesta en marcha de un plan extraordinario de inversión en infraestructuras de 15 mil millones de euros.

Como ya se anticipaba desde finales del ejercicio 2007, se ha llegado al final de un largo ciclo de crecimiento en el sector inmobiliario, y en consecuencia, igualmente en la construcción residencial. No obstante, adicionalmente a este cambio de ciclo, la actividad en el sector de la construcción se ha visto significativamente afectada por el factor que, quizás, más negativamente está influyendo y va a influir en el sector: las tensiones de liquidez que se están poniendo de manifiesto en el sector financiero. Esto está suponiendo, no sólo un aumento de los diferenciales que se aplican en el precio de la financiación, sino en algunos casos, grandes déficits de financiación corporativos.

El Grupo desarrolla sus actividades en sectores, países y entornos socioeconómicos y legales que suponen la asunción de diferentes niveles de riesgo provocado por esos condicionantes. El Grupo controla dichos riesgos con el objeto de evitar que supongan una pérdida para la rentabilidad de sus accionistas o un problema para sus clientes. Para esta tarea de control, cuenta con instrumentos que permiten identificarlos con suficiente antelación o evitarlos minimizando los riesgos.

1.2 Principales indicadores de los resultados financieros consolidados -

Durante el primer semestre del ejercicio 2009, el Grupo ha culminado, prácticamente en su totalidad, y con éxito, el proceso de reorganización societaria iniciado hace años. El resultante es un Grupo organizado atendiendo a criterios de eficiencia, que facilitará la obtención de sinergias y por lo tanto el aumento en la productividad, y que sitúa al GRUPO SAN JOSÉ como uno de los grandes grupos constructores en España, habiéndose admitido a

cotización en el Mercado Continuo de la Bolsa de Valores las acciones de la Sociedad dominante del Grupo: "Grupo Empresarial San José, S.A.", con fecha 20 de julio de 2009.

Todo ello, conjuntamente con la situación de estabilidad financiera del Grupo, obtenida tras un período de varios meses de negociación con un sindicato bancario liderado por Barclays, y por el que se garantiza la financiación del Grupo durante los próximos cinco años, sitúan al GRUPO SAN JOSÉ en una situación ideal para poder enfrentarse a la situación de crisis generalizada que se vive en la economía mundial, especialmente agravada en España.

- **Cifra de Negocios:** uno de los principales objetivos del Grupo es mantener en niveles mínimos el ratio de morosidad de clientes. Se está dando máxima prioridad a la solvencia y rentabilidad de la nueva contratación, asumiendo el efecto de reducción del volumen de negocio. En este sentido, y justificado igualmente por las expectativas negativas que todavía existen en los distintos agentes económicos, así como, y principalmente, por el endurecimiento de las condiciones bancarias derivadas de la crisis de liquidez existente, el volumen de licitación en el mercado se ha reducido sustancialmente. Todo ello se ha traducido en una reducción de la cifra de negocios del Grupo del primer semestre del ejercicio 2009 con respecto al del 2008 en aproximadamente un 14,6%.
- **Resultados:** el EBITDA del GRUPO correspondiente al primer semestre del ejercicio 2009 se sitúa en 35,3 millones de euros, lo cual supone un 6,5% sobre la cifra de negocios del período. El resultado antes de impuestos del primer semestre del 2009 registra unas pérdidas de -40,1 millones de euros y el resultado del período asciende a -32,2 millones de euros. Este resultado negativo está ocasionado principalmente por aspectos que no son recurrentes y que se presume no deberán repetirse en el segundo semestre del 2009, y si lo hiciera, el efecto deberá ser sustancialmente inferior al del primer semestre. En concreto se debe, principalmente a:
 - a) Deterioro del ejercicio afecto a los activos inmobiliarios del Grupo (inversiones inmobiliarias y existencias inmobiliarias), por importe total neto de 15,2 millones de euros. El GRUPO SAN JOSÉ evalúa periódicamente el valor de sus activos inmobiliarios encargando estudios de valoración a sociedades de tasación inmobiliaria de reconocido prestigio y solvencia en el mercado. A fecha 30 de junio de 2009, la tasación ha sido realizada por Savills España, S.A.

A diferencia de lo acontecido en el ejercicio 2008, donde el valor de mercado de los activos inmobiliarios del GRUPO SAN JOSÉ sufrió una reducción media aproximada superior al 12%, en el primer semestre del ejercicio 2009 esta reducción no ha llegado al 2,9%, lo cual se justifica por el alto grado de calidad de los activos inmobiliarios propiedad del GRUPO. Así mismo, se vislumbra una estabilización en las caídas de los precios inmobiliarios, previendo que en el segundo semestre del ejercicio 2009 se consolide dicha tendencia.

- b) Costes de la refinanciación: el GRUPO SAN JOSÉ ha culminado durante el primer semestre del 2009 un proceso de refinanciación por el cual se ha sustituido su anterior financiación sindicada por una nueva, ampliando el horizonte temporal y los importes concedidos. Ello conlleva que los costes referidos a la anterior financiación, que a la fecha estaban pendientes de imputar a la cuenta de resultados (la norma contable establece su imputación a resultados del Grupo, siguiendo criterios financieros, en el período al que esté referida la financiación obtenida), en la medida que se entiende cancelada y sustituida por una nueva, se hayan imputado íntegramente a la cuenta de resultados del ejercicio 2009. El importe de estos gastos asciende a 10,8 millones de euros, y están registrados en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias resumidas consolidadas del ejercicio semestral finalizado el 30 de junio de 2009.

Si no se tuvieran en cuenta estos dos conceptos, el resultado antes de impuestos habría pasado de los 40,1 millones de euros negativos que reflejan los estados financieros resumidos consolidados correspondientes al primer semestre del 2009, a -14,2 millones de euros.

La falta de confianza de los consumidores se traduce especialmente en una ralentización del consumo privado, y en especial las grandes compras, como puede ser la de la vivienda. El mercado inmobiliario sigue en unos niveles de venta muy reducidos, esperándose que se inicie cierta recuperación a partir del ejercicio 2010. Esto justifica que las ventas de la División Inmobiliaria del Grupo se hayan reducido de 246,5 millones de euros en el ejercicio 2007, a 139,1 millones de euros en el ejercicio 2008, a los actuales 63,4 millones de euros en el primer semestre del 2009. Suponiendo que en el segundo semestre del ejercicio el consumo se comportará de forma similar al primero, esto supondrá una reducción de las ventas con respecto al ejercicio 2008 de más de un 20%. En esta situación, la carga financiera adquiere un peso mayor, justificando principalmente el deterioro del resultado del ejercicio.

Del total beneficio antes de impuestos del GRUPO SAN JOSE correspondiente al primer semestre del ejercicio 2009, que asciende a -40,1 millones de euros, -37,9 provienen de la División Inmobiliaria del Grupo.

La División de Construcción aporta el 80,4% del total Importe neto de la cifra de negocios del Grupo, con un EBITDA del 5,5% y un resultado antes de impuestos del 3,6%.

El 17,5% del total Importe neto de la cifra de negocios lo aporta la División Internacional del GRUPO SAN JOSÉ, principalmente de los negocios de Construcción e Inmobiliario.

- **Patrimonio neto:** el patrimonio neto del GRUPO SAN JOSÉ al 30 de junio de 2009 se sitúa en 414,9 millones de euros, habiendo experimentado una reducción por importe de 20,3 millones de euros con respecto al 31 de diciembre de 2008, que está justificada principalmente por el resultado del ejercicio (por importe de 32,2 millones de euros, así como por el ajuste en patrimonio neto por valoración de activos financieros (derivados financieros), por importe de 27,5 millones de euros.

Adicionalmente cabe destacar la operación de ampliación de capital habida en el primer semestre del ejercicio 2009, y que se ha realizado en el seno de la operación de fusión de la Sociedad dominante con sociedades del Grupo en las que se encontraba "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.", y que ha supuesto la salida a Bolsa del GRUPO SAN JOSE. Los principales aspectos que caben destacar al respecto de la ampliación de capital habida son:

- a. Previamente, se ha llevado a cabo un desdoblamiento del número de acciones de la Sociedad dominante (split) a razón de 200 acciones nuevas por cada acción antigua, pasando el valor nominal de la acción de 6,00 euros a 0,03 euros por acción.
- b. Se ha producido una ampliación de capital de Sociedad dominante para dar cabida en su accionariado a los accionistas minoritarios de las sociedades absorbidas por un total de 21.298.083 acciones, con un valor nominal y prima totales de 638,9 y 147.739,7 miles de euros, respectivamente.

Esta operación refuerza la situación patrimonial del Grupo.

Objetivos del Grupo

Construcción: enfatizar en mayor medida en el proceso de diversificación territorial. Asimismo, búsqueda de mayores eficiencias en la estructura de costes. El objetivo claro del Grupo es consolidarse como uno de los principales grupos constructores del país, manteniendo el cumplimiento de requisitos de calidad y cumplimiento de plazos. Potenciar la actividad en obra civil, continuando la ejecución de obras significativas en el ámbito de las infraestructuras en general y analizando posibles oportunidades de adquisición de compañías.

Tecnologías / Energía: mayor especialización de la actividad y optimización de recursos, a fin de gestionar proyectos bajo fórmulas que exijan un mayor compromiso tanto tecnológico como financiero. Ello permitirá situarnos en un segmento de mercado de mayor valor añadido.

Inmobiliaria: una vez que ya se ha realizado con éxito el proceso de integración de los negocios del Grupo Parquesol, el objetivo en el área inmobiliaria es culminar la reorganización de activos inmobiliarios (prevista para el mes de enero de 2010), procurando en todo momento generar valor en la gestión de la actividad inmobiliaria, más incluso en la situación de la coyuntura económica actual. A pesar de las cifras negativas que está arrojando esta División, derivada del extremadamente reducido nivel de demanda, la calidad de los activos inmobiliarios del Grupo y su avanzado nivel de desarrollo y la gestión positiva que se está llevando a cabo, conlleva que la confianza del Grupo en recuperar el nivel de ventas y los márgenes de esta División sea elevada.

En general, el principal objetivo del GRUPO SAN JOSÉ sigue siendo equilibrar la cifra de negocios conjunta con un mayor peso en el ámbito internacional, potenciando el desarrollo en los países en los que ya estamos presentes, así como en aquellos de futura penetración, así como incrementar la presencia en el ámbito de las concesiones, mercado energético y de los servicios. En el primer semestre del 2009 se han llevado a cabo importantes contrataciones a nivel internacional, incluyendo prestación de servicios a largo plazo, permitiendo avanzar al GRUPO SAN JOSÉ en el camino establecido.

1.3 Información sobre actuaciones relativas al medioambiente y capital humano -

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, éste no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo.

La política de recursos humanos en el Grupo consiste básicamente en mantener y contratar equipos de personas comprometidas, con un alto nivel de conocimiento y especialización, capaz de generar nuevas oportunidades de negocio y de ofrecer el mejor servicio al cliente.

Asimismo, se ha potenciado la formación especializada en cada actividad con el objetivo de mejorar los procesos y los niveles de seguridad del Grupo.

2. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio:

Con fecha 6 de julio de 2009, se ha procedido a dejar sin efectos la operación de venta de acciones de la sociedad Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. que ostentaban la propia sociedad y la antigua sociedad Grupo Empresarial San José, S.A. (sociedad disuelta en el proceso de fusión que se comenta a continuación).

Con fecha 17 de julio de 2009 se ha inscrito en el Registro Mercantil la fusión de la Grupo Empresarial San José, S.A. (anterior Udra, S.A.) con sus sociedades dependientes Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udamed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y Lothse Desarrollos Inmobiliarios, S.L.

Este hecho conlleva la disolución por absorción de las sociedades absorbidas que intervienen en la operación de fusión. Entre ellas se encuentra Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A., sociedad que hasta dicho momento cotizaba en el mercado continuo en España.

Con fecha 20 de julio de 2009, ha sido admitida a cotización en el mercado continuo en España la sociedad dominante, Grupo Empresarial San José, S.A. Con este hecho culmina el proceso de reorganización societaria y de los negocios que el Grupo ha llevado a cabo en los últimos ejercicios.

3. Perspectivas de futuro:

Se está poniendo de manifiesto la finalización de un largo ciclo expansivo, condicionado negativamente por la crisis de los mercados financieros mundiales, por la falta de liquidez y de confianza existente de una forma generalizada. Así pues, las perspectivas de que hubiera una suave desaceleración han quedado demasiado optimistas. El Grupo no ha permanecido impasible antes esta coyuntura, habiendo aprovechado el ejercicio 2008 para adecuar su estructura y su estrategia a la situación actual, con el objetivo de minimizar los efectos negativos de la crisis, y aprovechar las oportunidades que igualmente están surgiendo, y habiendo culminado en el primer semestre del ejercicio 2009 un proceso de reorganización societario, culminando con la salida a Bolsa del GRUPO SAN JOSE, que deja al Grupo en la mejor situación para poder abordar el futuro.

La desaceleración del mercado residencial está incidiendo en una mayor competencia en los concursos, lo que ineludiblemente redundará en márgenes de rentabilidad ligeramente más ajustados. Asimismo, y dado que los volúmenes de inversión previstos por el sector público no van a conseguir absorber la necesidad de las empresas constructoras para mantener los niveles de actividad actuales, resultará absolutamente necesario ampliar miras y promover y potenciar nuevas políticas de diversificación geográfica (principalmente Latinoamérica) y de negocios (energía en sus amplias variantes, tecnologías, etc.)

4. Investigación y desarrollo:

El Grupo lleva a cabo labores de investigación y desarrollo en relación a las actividades en la división energética así como en la mejora de los materiales y técnicas de construcción.

5. Operaciones con acciones propias:

La Sociedad Dominante no ha realizado operaciones con acciones propias durante el primer semestre del ejercicio 2009.

6. Utilización de instrumentos financieros para la gestión del riesgo:

Riesgos de tipo de interés: Es el principal riesgo al que se encuentra expuesto el Grupo, como consecuencia de la deuda que mantiene con las entidades financieras que se han detallado en la memoria. La Dirección financiera del Grupo, a fin de minimizar la exposición a dicho riesgo, ha formalizado contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo que cubren a las sociedades del Grupo ante futuras y previsibles subidas de tipos.

Riesgos de tipo de cambio: La política del Grupo es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relevante relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro. No obstante, debido a la expansión geográfica que está experimentando el Grupo en los últimos años, en el futuro pueden presentarse situaciones de exposición al riesgo de tipo de cambio frente a monedas extranjeras, por lo que llegado el caso se contemplará la mejor solución para minimizar este riesgo mediante la contratación de instrumentos de cobertura, siempre dentro del cauce establecido por los criterios corporativos.

Riesgo de liquidez: El Grupo mantiene unos niveles de liquidez suficientes para cubrir las obligaciones previstas en el corto y medio plazo, mediante la disposición de las líneas de crédito que mantiene con distintas entidades

financieras, y de sus inversiones financieras temporales. En el caso de producirse excesos de tesorería puntuales, se realizan inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo.

Para la financiación de las actividades de inversión se utiliza al máximo la autofinanciación disponible, que asegura la remuneración de los accionistas, la atención a las necesidades de la deuda y la gestión del circulante.

Riesgo de crédito: motivado por créditos comerciales fallidos se afronta a través del examen preventivo del rating de solvencia de los potenciales clientes del Grupo, tanto al comienzo de la relación con los mismos como durante la duración del contrato, evaluando la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y revisando los importes estimados recuperables de aquéllos que se consideran como de dudoso cobro.

Firma de los Administradores

Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados correspondientes al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009 de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación a 30 de junio de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, así como las notas explicativas, todos ellos resumidos y consolidados, correspondientes al periodo de seis meses terminado en dicha fecha, y el Informe de Gestión Intermedio Consolidado, han sido elaborados por el Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, S.A. en su reunión del día 10 de agosto de 2009. Los Estados Financieros Semestrales Resumidos Consolidados e Informe de Gestión Intermedio Consolidado corresponden al período de seis meses terminado el 30 de junio de 2009, estando extendidos en 52 folios de papel timbrado, números OJ7523606 al OJ7523656.

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Grupo Empresarial San José, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

Los Consejeros, en prueba de conformidad, firman en las hojas de papel timbrado número OJ7523657.

D. Jacinto Rey González
Presidente del Consejo de Administración

D. Jacinto Rey Laredo
Vicepresidente del Consejo de Administración

D. Miguel Zorita Lees
Consejero Delegado

D. Ramón Barral Andrade
Vocal del Consejo de Administración

D^a. Altina de Fátima Sebastián González
Vocal del Consejo de Administración

D. Francis Lepoutre
Vocal del Consejo de Administración

D. Francisco Hernanz Manzano
Vocal del Consejo de Administración

D. Roberto Rey Perales
Vocal del Consejo de Administración

D. Roberto Alvarez Alvarez
Vocal del Consejo de Administración

D. Santiago Martínez Carballal
Vocal del Consejo de Administración